



Brisc Horatiu Adrian  
O = Brisc Horatiu - Cabinet de avocat  
Eu sunt autorul documentului  
30/04/2021 13:40:35 UTC+02

277040/04.04.2021  
BRISC LEGAL

str. Dorobanților nr. 14-16  
cam. 210, Cluj City Center  
400121, Cluj-Napoca  
M (004) 0744 475 971  
F. (004) 0264 450 306

**Către:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
**Contact:** [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)  
**Subiect:** Observații cu privire la elaborarea PUZ de către Bochiș Lucian în str. Făgetului, f.n.

Subsemnata **Gramatovici Daniela** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.  
jud. Cluj și subsemnatul **Costin Ovidiu**, domiciliat în Cluj-  
Napoca,

ambii reprezentanți convențional prin **Brisc Horațiu – Cabinet de avocat**, cu sediul profesional în str.  
Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon  
unde solicităm comunicarea tuturor actelor,

Având în vedere următoarele circumstanțe:

- i) La data de 26.04.2021 a fost afișat panoul ce consacră procesul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: *Elaborare Plan urbanistic zonal în condițiile Legii nr. 350/2001, initiator Bochiș Lucian, elaborator TRF Consult;*
- ii) Subsemnata sunt proprietarul parcelei identificate prin CF nr. 313284 Cluj-Napoca, pentru care s-a emis AC nr. 1889/20.10.2016 având ca scop „casă familială P+E, amenajări exterioare”, construcția fiind recepționată și în curs de intabulare; Parcela subsemnatei se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca proprietate a lui Bochiș Lucian în privința căreia se intenționează elaborarea planului urbanistic zonal;
- iii) Subsemnatul sunt proprietarul parcelei identificate prin CF nr. 299929 Cluj-Napoca, ce se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca proprietate a lui Bochiș Lucian în privința căreia se intenționează elaborarea planului urbanistic zonal;
- iv) Dat fiind caracterul puțin urbanizat al zonei, subsemnata sunt obligată să utilizez o cale de acces dificil de parcurs pentru a ajunge la construcția proprietate personală iar, subsemnatul nu beneficiaz de un drept de acces constituit juridic pentru a ajunge la parcela proprietate personală; Astfel, calea faptică de acces utilizată pentru a ajunge la parcele noastre este redată în anexa atașată, drum neamenajat și ce presupune parcurgerea unei distanțe extrem de mari relativ la localizarea parcelelor noastre și raportat la calea de acces potențială de pe parcela propusă spre urbanizare.

Având în vedere *Regulamentul aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 153/10.04.2012, formulăm prezentele*

### OBSERVAȚII

Prin care ne exprimăm punctul de vedere și propunerile în contextul procesului de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: *Elaborare Plan urbanistic zonal în condițiile Legii nr. 350/2001, initiator Bochiș Lucian, elaborator TRF Consult.*

În primul rând, solicităm comunicarea întregii documentații existente în legătură cu intenția de elaborare a PUZ-ului pentru a obține mai multe informații de natură tehnică cu privire la proiectul de dezvoltare propus.

În al doilea rând, prin analizarea panoului afișat, înțelegem că documentația urmărește exclusiv punerea în valoare a proprietății lui Bochiș Lucian fără a ține cont de imperativul dezvoltării urbanistice armonioase a zonei, contrar specificului și rolului documentației urbanistice ce se dorește a fi aprobată. Astfel, accesul propus nu urmărește asigurarea unei căi de acces pentru parcelele situate în zonă, printre care se numără și parcela cu casa familială aflată în proprietatea subsemnatei, dar și parcela subsemnatului, aflate la limita de proprietate cu parcela studiată. Implicit, deși în contextul elaborării acestei documentații tehnice există posibilitatea de a rezolva problema accesului atât pentru proprietatea subsemnatei și subsemnatului, care în prezent să derulează în condiții extrem de dificile, dar și pentru întreaga zonă, soluția tehnică propusă urmărește exclusiv valorificarea parcelei proprietate privată fără a ține cont de situația zonală.

Astfel, criticile noastre sunt îndeosebi cu privire la calea de acces propusă, ce aparent reprezintă un drum ce va fi menținut în proprietate privată, ce deservește exclusiv viitorii proprietari ai construcțiilor propuse spre dezvoltare. Implicit, consider imperativ ca proiectul propus să asigure realizarea unei căi de acces publice pe parcela studiată, astfel încât atât construcția subsemnatei cât și parcelele din zonă să obțină acces la drumul reprezentat de str. Făgetului.

În aceste condiții, vă solicităm respectuos să ne transmiteți informații cu privire la evoluția procesului de consultare a publicului și inclusiv evoluția procesului de aprobare a documentației PUZ, prin efectuarea de comunicări către adresa reprezentantului convențional [horatiu@brisc.ro](mailto:horatiu@brisc.ro), respectiv:

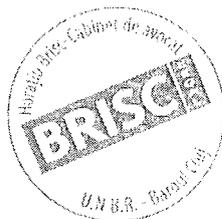
- i) Răspunsul la prezentele observații și sugestii, precum și rezultatele informării și consultării;
- ii) Raportul consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor;
- iii) Implicarea subsemnatei prin realizarea de informări în etapa aprobării PUZ-ului.

În anexă:

-documentele la care facem trimitere prin prezenta;

-împuternicire avocațială.

Cu considerație,  
**Gramatovici Daniela și Costin Ovidiu**  
prin avocat **Brisco Horațiu**



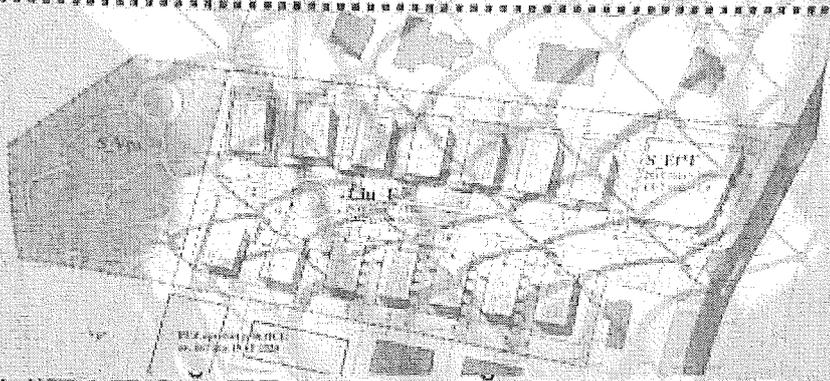
lenumirea administrației publice locale)

Data anunțului: **26.04.2021**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE:  
Elaborare plan urbanistic zonal în condițiile Legii  
nr. 350/2001 modificată și actualizată**

Inițiator: **BOCHIȘ LUCIAN**

Elaborator: **TRF CONSULT**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse/disponibile la adresa  
<https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

în perioada **26.04.2021 - 11.05.2021** (ziua/luna/anul)-ziua/luna/anul)

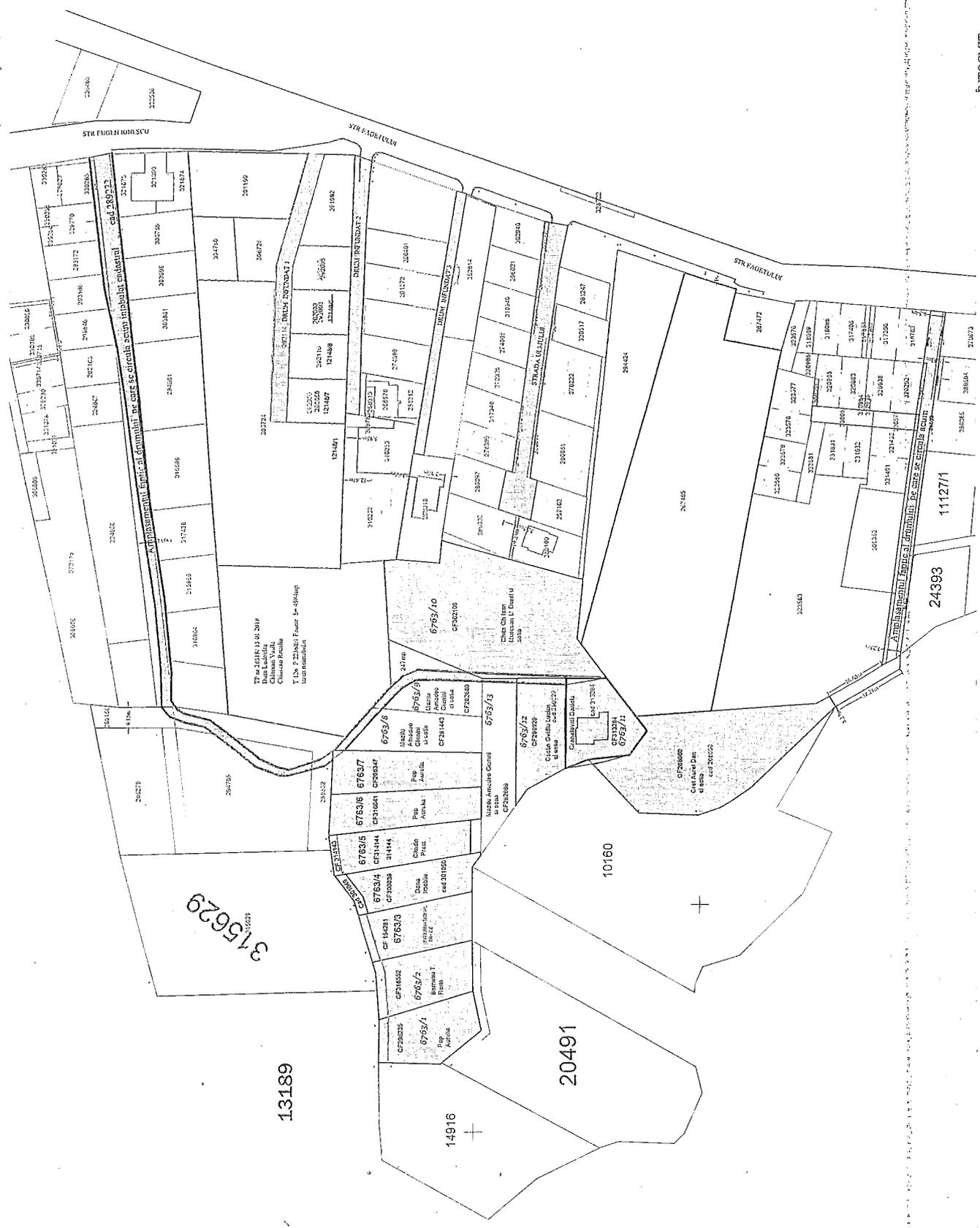
Sesizări, observații și puncte de vedere cu privire la propunerea  
PUZ se pot transmite în perioada de 15 de zile de la data la care  
a fost făcută publică intenția (26.04.2021) pe e-mail la adresa  
[registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro).

Răspunsul la observațiile transmise va fi **public**

(în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului)

PLAN DE SITUATIE  
 DRUMURILE DE ACCES LA IMOBILELE OBIECT AL ANALIZEI CONFORM SITUATIEI ACTUALE SUPRAPUS E CU PLANUL CADASTRAL

Anexa nr. I



**opinie consultare publică PUZ - zona străzii Făgetului nr 26**

Mihai Nistor

Trimis: 4 mai 2021 14:18

Până la: registratura

Categorii: DIANA

In atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnatul Mihai Nistor domiciliat în Cluj-Napoca strada Ulmului doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla la "o parcelă distanță" de zona aflată în discuție mă consider direct afectat de propunerea de urbanizare.

Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor și am fost nepăcut surprins să constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU ( zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!

Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare care, după ani de zile, a reușit să readucă dezvoltarea urbană a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" în această zonă și ar putea transforma o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorită de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!

Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifica și pot demonta cererea nefondată a proprietarilor:

- memoriul tehnic nu prezintă motivele clare ale necesității creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei ( notă personală: nu există beneficii pentru locuitorii zonei !)
- zona delimitată de Hotel Still și Hotel Brilliant este o zonă similară cu cea descrisă mai sus și este definită ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a crea o asemenea zonă, extrapolând așa putea identifica ca singură motivație cea care ține de rentabilizarea economică a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire în detrimentul actualilor locuitori ai zonei !
- cererea de a crea un monstru de 6 niveluri (D+P+3E+Er) cu coeficienți de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare ! Traficul generat și lipsa lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zonă, deoarece un asemenea monstru cu siguranță s-ar ridica peste toate construcțiile.
- nu există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă, deci cu siguranță că proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorință este maximizarea profitului
- este exagerată formularea utilizată în memoriu făcând referire la zona analizată: "dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltată cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogenă" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENĂ" și o "călătorie în trecutul urbanistic" așa cum se dorește în această propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zonă rezidențiale de case
- cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit în încercarea de a "băga elefantul în frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat în peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul

spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Ne mândrim că trăim în ceea ce credem că este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea să trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care să fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.

Conchid cu speranța că această propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,

Mihai Nistor  
str Ulmului  
Cluj-Napoca  
tel

This email was scanned by Bitdefender

279277 / 01.05.2021

In atentia: **PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

Subiect: **Elaborarea PUZ de catre Bochis Lucian in str. Fagetului, f.n.**

Subsemnatul **Cret Aurel Dan**,  
Napoca, str.

cu domiciliul in Cluj-

Avand in vedere ca:

- a) La data de 26.04.2021 a fost afisat panoul privind procesul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: **Elaborare Plan urbanistic zonal in conditiile Legii nr. 350/2001, initiator Bochis Lucian;**
- b) Subsemnatul sunt proprietarul parcelei identificate prin CF nr. 268660 Cluj-Napoca, parcela invecinata cu parcela identificata prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca, proprietate a domnului Bochis Lucian, in privinta careia se intentioneaza elaborarea planului urbanistic zonal;
- c) In momentul de fata nu am o cale de acces la proprietate personala;

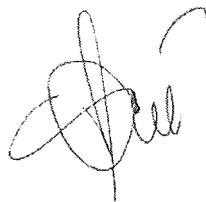
Luind in considerare Regulamentul aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 153/10.04.2012, am urmatoarele **observatii si propuneri in privinta elaborarii PUZ**, initiata de Bochis Lucian:

1. Fiind direct interesat, solicit comunicarea documentatiei existente in legatura cu intentia de elaborare a PUZ-ului.
2. Propun Elaborarea unui PUZ care sa aiba in vedere un drum public sau privat de acces la parcelele tuturor proprietarilor din zona, vecini cu domnul Bochis Lucian.
3. Am rugamintea de a-mi transmite informatiile legate de evolutia procesului de elaborare a PUZ pe adresa mea de e-mail

Am atasat prezentei imaginea panoului privind consultarea publicului in legatura cu PUZ.

Cu stima,

Aurel Cret



Cluj Napoca, 28.04.2021

**Observatii si Propuneri PUZ Faget fn, initiator Bochis Ioan****Trimis:** 4 mai 2021 16:57**Până la:** registratura**Categorii:** Categoria oliv**Atașări:** Observatii PUZ Fagetului f~1.pdf (1 MO) ; Consultare pt PUZ Faget fn.pdf (2 MO)**In atentia:** PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**Subiect:** Elaborarea PUZ de catre Bochis Lucian in str. Fagetului, f.n.Subsemnatul **Cret Aurel Dan**,  
str.

cu domiciliul in Cluj-Napoca,

Avand in vedere ca:

- a) La data de 26.04.2021 a fost afisat panoul privind procesul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare:  
**Elaborare Plan urbanistic zonal in conditiile Legii nr. 350/2001, initiator Bochis Lucian;**
- b) Subsemnatul sunt proprietarul parcelei identificate prin CF nr. 268660 Cluj-Napoca, parcela invecinata cu parcela identifiata prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca, proprietate a domnului Bochis Lucian, in privinta careia se intentioneaza elaborarea planului urbanistic zonal;
- c) In momentul de fata nu am o cale de acces la proprietate personala;

Luind in considerare Regulamentul aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 153/10.04.2012, am urmatoarele **observatii si propuneri in privinta elaborarii PUZ**, initiata de Bochis Lucian:

1. Fiind direct interesat, solicit comunicarea documentatiei existente in legatura cu intentia de elaborare a PUZ-ului.
2. Propun Elaborarea unui PUZ care sa aiba in vedere un drum public sau privat de acces la parcelele tuturor proprietarilor din zona, vecini cu domnul Bochis Lucian.
3. Am rugamintea de a-mi transmite informatiile legate de evolutia procesului de elaborare a PUZ pe adresa mea de e-mail

Am atasat prezentei observatiile, propunerile si imaginea panoului privind consultarea publicului in legatura cu PUZ.

Cu stima,

Aurel Cret

Cluj Napoca, 28.04.2021

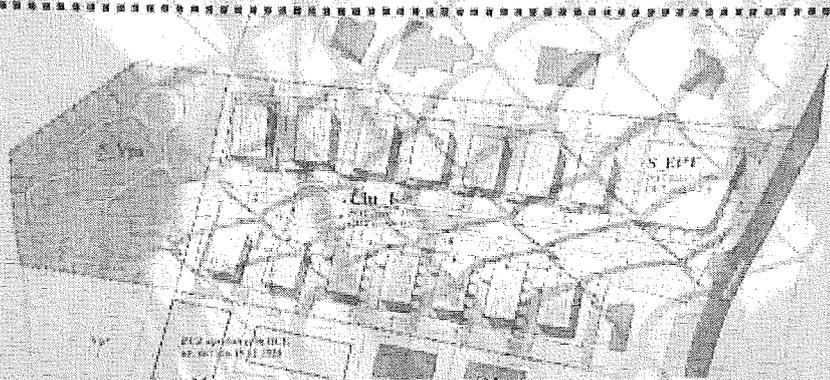
denumirea administrației publice locale)

Data anunțului: **26.04.2021**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE:  
Elaborare plan urbanistic zonal în condițiile Legii  
nr. 350/2001 modificată și actualizată**

Inițiator: **BOCHIȘ LUCIAN**

Elaborator: **TRF CONSULT**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse/disponibile la adresa

**<https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>**

în perioada **26.04.2021 - 11.05.2021** (ziua/luna/anul)-ziua/luna/anul)

Sesizări, observații și puncte de vedere cu privire la propunerea  
PUZ se pot transmite în perioada de 15 de zile de la data la care  
a fost făcută publică intenția (26.04.2021) pe e-mail la adresa  
**registratura@primariaclujnapoca.ro.**

Răspunsul la observațiile transmise va fi **public**

(în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului)

279604 / 05.05.2021

**sesizare PUZ CF 267465, CF294424**

Viman Ioana

Trimis: 4 mai 2021 22:22

Până la: registratura

Cc: consultarepublica

Categorii: DIANA

In atenția Primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnata Viman Ioana

domiciliată în Cluj-Napoca strada Ulmului

dorește să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465 și CF294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla lângă de zona aflată în discuție mă consider direct implicată în urbanizare.

Memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu o locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip. SI ei trebuie să pastreze același regim de construcție cum am procedat fiecare la rândul nostru când am ales să locuim în Făget. Aceasta zonă este o zonă omogenă de care apar blocuri. Dacă acest proiect se aprobă se creează un precedent și în câțiva ani vom avea un cartier de case impanzite de blocuri.

NU sunt de acord cu propunerea de crearea a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare Făgetul este o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri)

NU sunt de acord cu cererea de 7 niveluri (S+D+P+3E+R) cu coeficienți de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare  
Traficul generat și lipsa locurilor de parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona  
Consider că trebuie să pastreze aceleași condiții de construcție ca și vecinătatea, NU mai mult de 3 nivele.

NU există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă

Cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit iar biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție

Cu speranța că această propunere "PUZ propus" va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea locuitorilor și apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,

Viman Ioana

This email was scanned by Bitdefender

## reclamatie

Ilena Muresan

Trimis: 5 mai 2021 12:48

Până la: consultarepublica

Categorii: FLORIN

280518 / 05.05.2021

In atenția Primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnata Muresan Elena si Muresan Ioan domiciliati în Cluj-Napoca strada Fagetului doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla aproape de zona aflată în discuție mă consider direct afectata de propunerea de urbanizare.

Memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor doresc crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULIU ( zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip. SI ei trebuie sa pastreze acelasi regim de constructie cum am procedat fiecare la randul nostru cand am ales sa locuim in Faget. Aceasta zona este o zona omogena de case, o zona rezidentiala si nu e cazul sa apara blocuri . Daca acest proiect se aproba se creeaza un precedent si in cativa ani vom avea un cartier de case impanzit de blocuri.

NU sunt de acord cu propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare Fagetul este o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri)

NU sunt de acord cu cererea de 7 niveluri (S+D+P+3E+R) cu coeficienti de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare

Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona

Consider ca trebuie sa pastreze aceleasi conditii de constructie ca si vecinatea, NU mai mult de 3 nivele.

NU există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă

Cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit iar biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibila nouă construcție.

Cu speranța că această propunere "PUZ propus" va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

281920 / 06.05.2021

**consultare PUZ zona fagetului 26 - contestare**

Andrei Borsan

Trimis: 5 mai 2021 17:33

Până la: consultare publica; registratura

Categorii: M.Anca

În atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei  
de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnatul Borsan Andrei domiciliat în Cluj-Napoca

strada Ulmului doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26.

Deoarece locuința mea se afla la "o parcelă distanță" de zona aflată în discuție mă consider direct afectat de propunerea de urbanizare.

Am analizat memoriul tehnic propus de către

reprezentanții proprietarilor și am fost nepăcut surprins să constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU ( zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!

Propunerea de creare a acestei subzone prin

aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare care, după ani de zile, a reușit să readucă dezvoltarea urbană a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" în această zonă și ar putea transforma o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorită de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenesesare!

Propunerea are următoarele probleme care

se pot ușor identifica și pot demonta cererea nefondată a proprietarilor:

- memoriul tehnic nu prezintă motivele clare

ale necesității creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei

- zona delimitată de Hotel Still și Hotel

Brilliant este o zonă similară cu cea descrisă mai sus și este definită ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a crea o asemenea zonă, extrapolând aș putea identifica ca singură motivație

cea care ține de rentabilizarea economică a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire în detrimentul actualilor locuitori ai zonei !

- cererea de a crea un monstru de 6 niveluri

(D+P+3E+Er) cu coeficienti de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare

! Traficul generat și lipsa lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zonă, deoarece

un asemenea monstru cu siguranță s-ar ridica peste toate construcțiile.

- nu există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă, deci cu siguranță că proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorință este maximizarea profitului

- este exagerată formularea utilizată în memoriu făcând referire la zona analizată: "dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltată cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogenă" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENĂ" și o "călătorie în trecutul urbanistic" așa cum se dorește în această propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zonă rezidențiale de case

- cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit în încercarea de a "băga elefantul în frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat în peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Ne mândrim că trăim în ceea ce credem că este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea să trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care să fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.

Conchid cu speranța că această propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,  
Borsan Andrei

This email was scanned by Bitdefender

28/978 / 06.05.2021

## Sesizare privind consultare PUZ zona Faget nr. 26

Trimis: 5 mai 2021 18:15  
Până la: consultare publica; registratura  
Categorii: LAURA

În atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnata Borsan Angela Gianina domiciliata în Cluj-Napoca strada Ulmului  
Ioresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea e lipită de zona aflată în discuție mă consider direct afectată de propunerea de urbanizare.

Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor și am fost neplăcut surprinsă să constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU ( zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!

Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare care, după ani de zile, a reușit să readucă dezvoltarea urbană a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" în această zonă și ar putea transforma o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorită de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenesare!

Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifica și pot demonta cererea nefondată a proprietarilor:

- memoriul tehnic nu prezintă motivele clare ale necesității creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei ( notă personală: nu există beneficii pentru locuitorii zonei !)

- zona delimitată de Hotel Still și Hotel Brilliant este o zonă similară cu cea descrisă mai sus și este definită ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a crea o asemenea zonă, extrapolând aș putea identifica ca singură motivație cea care ține de rentabilizarea economică a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire în detrimentul actualilor locuitori ai zonei !

- cererea de a crea un monstru de 6 niveluri (D+P+3E+Er) cu coeficienti de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare ! Traficul generat și lipsa locurilor de parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zonă, deoarece un asemenea monstru cu siguranță s-ar ridica peste toate construcțiile.

- nu există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă, deci cu siguranță că proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorință este maximizarea profitului

- este exagerată formularea utilizată în memoriu făcând referire la zona analizată: "dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltată cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogenă" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENĂ" și o "călătorie în trecutul urbanistic" așa cum se dorește în această propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zonă rezidențiale de case

- cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit în încercarea de a "băga elefantul în frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat în peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Ne mândrim că trăim în ceea ce credem că este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea să trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care să fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.

Conchid cu speranța că această propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,

Borsan Angela Gianina

## observatii consultare publica - Str. Fagetului - langa biserica Soborul Maicii Domnului

Robert Pasztor  
 Trimis: 6 mai 2021 02:06  
 Până la: registratura  
 Categori: DIANA

282206 / 06.05.2021

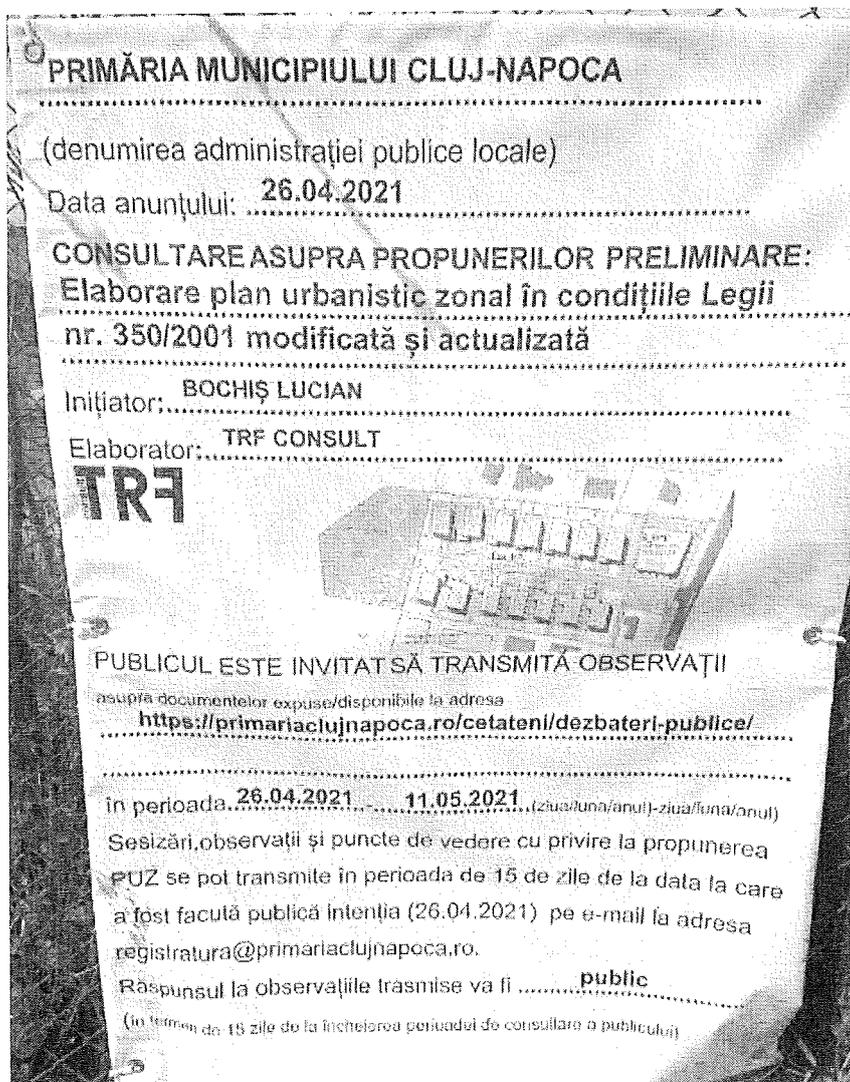
Buna ziua,

ma numesc Robert Pasztor, cu domiciliul pe Str. Fagetului,

Vă scriu în numele meu dar și al familiei mele extinse care locuiește pe această stradă (în total 10 persoane).

Iată cateva observatii referitor la consultarea publica initiata referitor la parcela de lângă biserica din Faget.

- 1) nu am gasit online pe site-ul primariei vreo referinta la aceasta consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>  
 Apar alte consultari publice pe pagina respectiva, insa nimic cu privire la aceasta:



- 2) Propunerea de PUZ pentru acest teren nu respecta PUG-ul in vigoare pentru zona Fagetului.  
 Regimul de inaltime propus pentru cladirea din fata este practic de un bloc cu 5 etaje + demisol si subsol.  
 O astfel de constructie nu isi are locul intr-o zona rezidentiala doar cu case așa cum este în acest moment.  
 Ar deteriora iremediabil aspectul zonei si ar crea in Faget primul precedent periculos.

3) Restul constructiilor unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atât timp cât respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.

Drumul de acces de pe parcela pare a fi îngust, având în vedere că pe mai multe drumuri laterale din zonă ni s-a impus o latime mai mare (7-9 metri).

4) **Ne opunem ferm aprobarii PUZ-ului în forma propusa si nu cerem altceva decat sa se respecte PUG-ul la fel cum au facut toți cei care au construit în zona respectivă până acum.**

**Avem rugămintea să vegheți asupra dezvoltării urbanistice a acestei zone să prevenim haosul imobiliar prezent în alte zone ale orașului.**

Va multumesc,  
Robert Pasztor

This email was scanned by Bitdefender

5/6/2021

PUZ-ul propus pentru terenurile identificate prin CF 267465/cad 267465

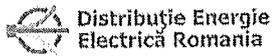
283557 / 06.05.2021

**PUZ-ul propus pentru terenurile identificate prin CF 267465 / cad 267465**

Calin Roman  
Trimis: 6 mai 2021 14:09  
Până la: registratura  
Categorii: DIANA  
Atașări: CONSULTARE PUZ ZONA FAGETU~1.pdf (54 KO)

Buna ziua  
Atasat va transmit punctul meu de vedere referitor la PUZ-ul propus pentru terenurile identificate prin CF 267465/cad 267465 si CF 294424 / cad 294424 aflat in zona bisericii " Soborul Maicii Domnului " de pe strada Fagetului nr. 26  
Cu stima  
Calin Roman

**Calin ROMAN**  
Funcția : INGINER  
Tel:  
Mobil:  
Email:  
Web: [www.distributie-energie.ro](http://www.distributie-energie.ro)



Distribuție Energie Electrică România S.A.  
Str. Ilie Măcelaru, nr. 28A, Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Tel. 0264 205124



This email was scanned by Bitdefender

Acest e-mail a fost trimis de la Distribuție Energie Electrică România sau una dintre companiile din cadrul Grupului Electrica. Prezentul mesaj constituie o informație confidențială și este proprietatea exclusivă a Electrica SA. Mesajul se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționată ca destinatar, precum și altor persoane autorizate să-l primească. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă avertăm în cunoștință că dezvăluirea, copierea, distribuirea sau însușirea unor acțiuni pe baza prezentei informații sunt strict interzise și atrag răspunderea civilă și penală. Dacă ați primit acest mesaj dintr-o eroare, vă rugăm să ne anunțați imediat, ca răspuns la mesajul de față, și să-l ștergeți apoi din sistemul dvs. Apreciem și vă mulțumim pentru sprijinul acordat în păstrarea confidențialității corespondenței noastre. Vă informăm că Distribuție Energie Electrică România prelucrează datele dumneavoastră cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul 679/2016 (GDPR) și legislația națională în vigoare. Pentru informații suplimentare privind protecția datelor cu caracter personal prelucrate de Distribuție Energie Electrică România, vă rugăm să consultați nota de informație generală de pe website-ul companiei. Nota de subțol confirmă, de asemenea, că acest e-mail a fost verificat cu un software AntiVirus.

This email has been sent from Distribuție Energie Electrică România or one of the companies within Electrica's group. The content of this communication is classified as: Electrica's Confidential and Proprietary Information. The content of this communication is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this communication then delete it from your system. We appreciate your assistance in preserving the confidentiality of our correspondence. This footnote also confirms that this e-mail message has been swept by AntiVirus software.

This email was scanned by Bitdefender

283-IT7/06.05.2021

In atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnatul ROMAN GABRIEL CALIN domiciliat în Cluj-Napoca strada Ulmului r  
doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile  
identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii  
"Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla PE  
**PARCELA VECINA CU PROPRIETATEA** in discuție. Ma consider direct afectat de  
propunerea de urbanizare la achiziționarea parcelei a contat faptul ca este zona de case in  
care **NU ESTE VOIE SA SE CONSTRUIASCA DECAT CASE CU REGIM DE INALTIME  
LIMITAT .**

**PROPUNEREA DE A PUNE UN BLOC DE 21 DE METRI LA 5 METRI DE  
PROPRIETATEA MEA MI SE PARE INACCEPTABILA FARA RESPECTAREA  
REGIMULUI DE INALTIME AL ZONEI SI A RETRAGERILOR LEGALE FATA DE  
VECINATATI .**

Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor și am fost nepăcut  
surprins să constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu  
caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU ( zonă de urbanizare cu locuințe  
cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban) încadrată de două zone deja  
urbanizate de același tip, fără excepție!

Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în  
vigoare care, după ani de zile, a reușit să readucă dezvoltarea urbană a Clujului în folosul  
locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" în această zonă și ar putea transforma  
o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o  
aglomerare nedorită de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la  
urma urmei nenecesare!

Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifica și pot demonta cererea  
nefondată a proprietarilor:

- memoriul tehnic nu prezintă motivele clare ale necesității creării unei asemenea  
zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei ( notă personală: nu există beneficii  
pentru locuitorii zonei !)
- zona delimitată de Hotel Still și Hotel Brilliant este o zonă similară cu cea descrisă  
mai sus și este definită ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este  
neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a creea o asemenea zona,  
extrapolând așa putea identifica ca singură motivație cea care ține de rentabilizarea  
economică a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire în  
detrimentul actualilor locuitori ai zonei !
- cererea de a creea un monstru de 6 niveluri (D+P+3E+Er) cu coeficienti de utilizare  
ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele  
de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare  
exterioare, ar trebui considerată sfidătoare ! Traficul generat și lipsa lipsa locurilor pe  
parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil  
confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zonă, deoarece un  
asemenea monstru cu siguranță sar ridica peste toate construcțiile.

nu există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă, deci cu siguranță că proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorință este maximizarea profitului este exagerată formularea utilizată în memoriu făcând referire la zona analizată: "dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltată cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogenă" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENĂ" și o "călătorie în trecutul urbanistic" așa cum se dorește în această propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zonă rezidențiale de case

- cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit în încercarea de a "băga elefantul în frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat în peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Ne mândrim că trăim în ceea credem că este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea să trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care să fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.

Conchid cu speranța că această propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,

ROMAN GABRIEL CALIN



06.05.2021.

**sesizare PUZ CF 267465, CF294424**

Ilena Muresan

Trimis: 7 mai 2021 12:32

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

2B5774 /  
07.05.2021

In atenția Primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnata Muresan Elena cu domiciliati în Cluj-Napoca strada Fagetului doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla aproape de zona aflată în discuție mă consider direct afectata de propunerea de urbanizare.

NU am gasit online pe site-ul primariei vreo referinta la aceasta consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultari publice pe pagina respectiva, insa nimic cu privire la aceasta.  
DORESC SA FIU ANUNTATA CAND VA FI DEZBATEREA PT ACEST PROIECT.

Propunerea de PUZ pentru acest teren nu respecta PUG-ul in vigoare pentru zona Fagetului.  
Regimul de inaltime propus pentru cladirea din fata este practic de un bloc cu 5 etaje + demisol si subsol.  
O astfel de constructie nu isi are locul intr-o zona rezidentiala doar cu case așa cum este în acest moment.  
Ar deteriora iremediabil aspectul zonei si ar crea in Faget primul precedent periculos.

Restul constructiilor unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atât timp cât respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG.

Drumul de acces de pe parcela pare a fi ingust, având în vedere că pe mai multe drumuri laterale din zonă ni s-a impus o latime mai mare (7-9 metri).

**Ma opun ferm aprobarii PUZ-ului in forma propusa si nu cerem altceva decat sa se respecte PUG-ul la fel cum au facut toti cei care au construit în zona respectivă până acum.**

**Avem rugămintea să vegheați asupra dezvoltării urbanistice a acestei zone să prevenim haosul imobiliar prezent în alte zone ale orașului.**

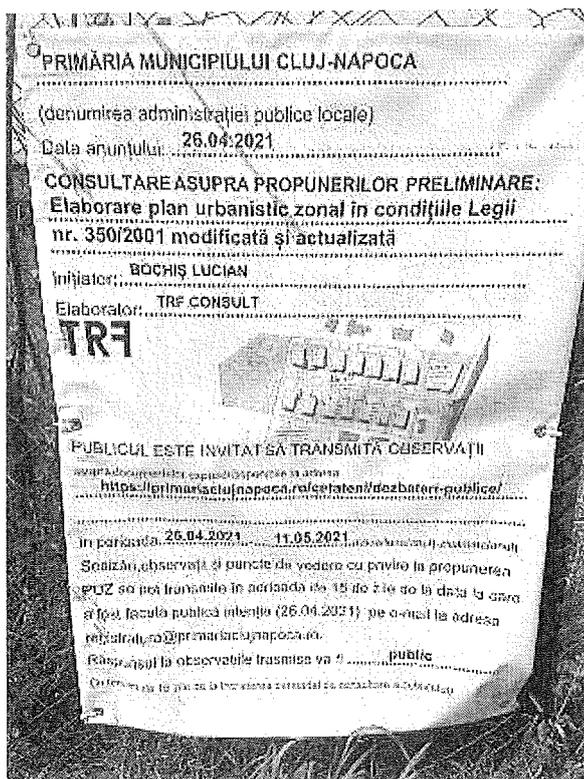
NU sunt de acord cu cererea de 7 niveluri (S+D+P+3E+R) cu coeficienti de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare

Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona  
Consider ca trebuie sa pastreze aceleasi conditii de constructie ca si vecinatea, NU mai mult de 3 nivele.

NU există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă

Cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit iar biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibila nouă construcție.

Cu speranța că această propunere "PUZ propus" va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentării ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!



Cu stima,  
Muresan Elena

This email was scanned by Bitdefender

5/7/2021

sesizare pentru anunt 26.04.2021 faget

## sesizare pentru anunt 26.04.2021 faget

Bobby Viman

Trimis: 7 mai 2021 12:53

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Atașări: puz faget.jpg (273 KO)

286016 / 07.05.2021

În atenția Primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnata VIMAN IOAN AUREL cu domiciliat în Cluj-Napoca strada Ulmului } doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla aproape de zona aflată în discuție mă consider direct afectată de propunerea de urbanizare.

NU am găsit online pe site-ul primăriei vreo referință la această consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultări publice pe pagina respectivă, însă nimic cu privire la aceasta.  
DORESC SA FIU ANUNTAT CAND VA FI DEZBATEREA PT ACEST PROIECT.

Propunerea de PUZ pentru acest teren nu respectă PUG-ul în vigoare pentru zona Făgetului.  
Regimul de înălțime propus pentru clădirea din față este practic de un bloc cu 5 etaje + demisol și subsol.  
O astfel de construcție nu își are locul într-o zonă rezidențială doar cu case așa cum este în acest moment.  
Ar deteriora iremediabil aspectul zonei și ar crea în Făget primul precedent periculos.

Restul construcțiilor unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atât timp cât respectă gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.  
Drumul de acces de pe parcela pare a fi îngust, având în vedere că pe mai multe drumuri laterale din zonă ni s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri).

Ma opun ferm aprobării PUZ-ului în forma propusă și nu cerem altceva decât să se respecte PUG-ul la fel cum au făcut toți cei care au construit în zona respectivă până acum.  
Avem rugămintea să vegheați asupra dezvoltării urbanistice a acestei zone să prevenim haosul imobiliar prezent în alte zone ale orașului.

NU sunt de acord cu cererea de 7 nivele (S+D+P+3E+R) cu coeficienți de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare

Traficul generat și lipsa locurilor de parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona  
Consider că trebuie să păstreze aceleași condiții de construcție ca și vecinătatea, NU mai mult de 3 nivele.

NU există nici o referință la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă

Cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit iar biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Cu speranța că această propunere "PUZ propus" va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu stima,  
Viman Ioan Aurel

This email was scanned by Bitdefender

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

(denumirea administrației publice locale)

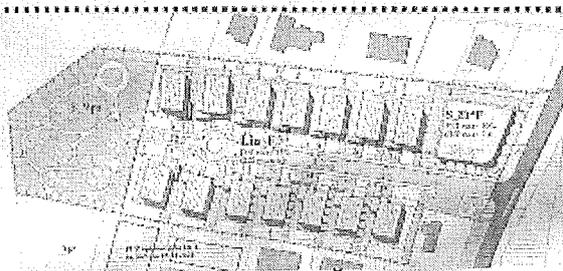
Data anunțului: **26.04.2021**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE:  
Elaborare plan urbanistic zonal în condițiile Legii  
nr. 350/2001 modificată și actualizată**

Inițiator: **BOCHIȘ LUCIAN**

Elaborator: **TRF CONSULT**

**TRF**  
consult



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse/disponibile la adresa

**<https://primariaclužnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>**

în perioada **26.04.2021** - **11.05.2021** (ziua/luna/anul) - ziua/luna/anul)

Sesizări, observații și puncte de vedere cu privire la propunerea  
PUZ se pot transmite în perioada de 15 de zile de la data la care  
a fost făcută publică intenția (26.04.2021) pe e-mail la adresa  
[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)



286139/07.05.2021

BRISC LEGAL

str. Dorobanților nr. 14-16  
cam. 210, Cluj City Center  
400121, Cluj-Napoca  
M (004) 0744 475 971  
F (004) 0264 450 306

**Către:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

**Contact:** [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)

**Subiect:** Observații cu privire la elaborarea PUZ de către Bochiș Lucian în str. Făgetului, f.n.

*Cerere conexă cu cererile înreg. sub. 277040/433/04.05.2021 și 286139/433/07.05.2021*

Subsemnata **Pop Aurelia**, domiciliată în Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al parcelelor identificate prin CF nr. Cluj-Napoca cu număr prin CF nr. L Cluj-Napoca cu număr cadastral prin CF nr. cu număr cadastral

Subsemnatul **Bărnăuș Florin**, domiciliat în Cluj-Napoca str. identificat prin CNP în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 316552 Cluj-Napoca, număr cadastral 6763/2,

Subscrisa **Citadin Prest SA**, cu sediul social în Târgu Mureș, str. Dezrobirii, nr. 65, identificată prin CUI RO 7774378 și înregistrată la ORC Mureș sub J26 /423 /1995, în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 314144 Cluj-Napoca cu număr cadastral 6763/5,

Subscrisa **La Donna Imobile SRL**, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr. 58, birou 1, identificată prin CUI RO 17144124 și înregistrată la ORC CLUJ sub J12/158/2006, în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 300039 Cluj-Napoca cu număr cadastral 6763/4,

Subsemnații **Mureșan Mircea Dorel**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. identificat prin CNP și **Chita Gheorghe**, în calitate de proprietari ai parcelei identificată prin CF nr. 302108 Cluj-Napoca și număr cadastral 6763/10,

Subscrisa **International Trade Solutions Srl**, cu sediul social în str. Nicolae Bălcescu nr. 5, Cluj-Napoca, identificată prin CUI RO 16211047 și înregistrată la ORC Cluj sub J12/816/2004, în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 154281 cu număr cadastral 6763/3,

toți reprezentanți convențional prin **Brisco Horațiu – Cabinet de avocat**, cu sediul profesional în str. Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon 0744.475.971, e-mail [horatiu@brisc.ro](mailto:horatiu@brisc.ro), unde solicităm comunicarea tuturor actelor,

Având în vedere următoarele circumstanțe:

- i) La data de 26.04.2021 a fost afișat panoul ce materializează procesul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: *Elaborare Plan urbanistic zonal în condițiile Legii nr. 350/2001, initiator Bochiș Lucian, elaborator TRF Consult;*
- ii) Subscrierile și subsemnații suntem proprietarii parcelei identificate mai sus în preambul și redate grafic în schița atașată, iar toate acestea se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca proprietate a lui Bochiș Lucian în privința căreia se intenționează elaborarea planului urbanistic zonal;

iii) Dat fiind caracterul puțin urbanizat al zonei, în prezent nu există un drept de acces constituit juridic pentru a ajunge din calea publică la parcelele noastre, acceptul faptic realizându-se în condiții extrem de dificile;

iv) Toate parcelele în discuție au fost cuprinse și studiate în cadrul Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca nr. 197/2007, în cadrul documentației tehnice aprobate prevăzându-se accesul la parcelele noastre printr-un drum constituit de parcela prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca proprietate a lui Bochiș Lucian;

*Având în vedere Regulamentul aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 153/10.04.2012, formulăm prezentele*

#### OBSERVAȚII

**Prin care ne exprimăm punctul de vedere și propunerile în contextul procesului de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: *Elaborare Plan urbanistic zonal în condițiile Legii nr. 350/2001, inițiator Bochiș Lucian, elaborator TRF Consult.***

În primul rând, solicităm comunicarea întregii documentații existente în legătură cu intenția de elaborare a PUZ-ului pentru a obține mai multe informații de natură tehnică cu privire la proiectul de dezvoltare propus.

În al doilea rând, prin analizarea panoului afișat, înțelegem că documentația urmărește exclusiv punerea în valoare a proprietății lui Bochiș Lucian fără a ține cont de imperativul dezvoltării urbanistice armonioase a zonei, contrar specificului și rolului documentației urbanistice ce se dorește a fi aprobată. Astfel, accesul propus nu urmărește asigurarea unei căi de acces pentru parcelele situate în zonă, printre care se numără și parcelele noastre, învecinate cu parcela studiată. Implicit, deși în contextul elaborării acestei documentații tehnice există posibilitatea de a rezolva problema accesului atât pentru proprietățile noastre, care în prezent să derulează în condiții extrem de dificile, acestea având natura juridică de locuri înfundate întrucât nu există un acces constituit juridic, dar și pentru întreaga zonă, soluția tehnică propusă urmărește exclusiv valorificarea parcelei proprietate privată fără a ține cont de situația zonală.

Astfel, criticile noastre sunt îndeosebi cu privire la calea de acces propusă, ce aparent reprezintă un drum ce va fi menținut în proprietate privată, ce deservește exclusiv viitorii proprietari ai construcțiilor propuse spre dezvoltare. Implicit, considerăm imperativ ca proiectul propus să asigure realizarea unei căi de acces publice pe parcela studiată, astfel încât atât parcelele noastre dar și restul parcelelor din zonă să obțină acces la drumul reprezentat de str. Făgetului.

Mai mult, aprobarea planului urbanistic zonal în forma propusă ar contraveni căii de acces prevăzute prin documentația aferentă PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2007, dat fiind că prin aceasta din urmă s-a prevăzut o cale de acces la parcelele noastre care trece pe lângă Biserica „Soborul Maicii Domnului”, exact pe proprietatea lui Bochiș Lucian. Aprobarea propunerii actuale pentru parcela lui Bochiș Lucian ar determina nerespectarea căii de acces prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2007.

În aceste condiții, vă solicităm respectuos să ne transmiteți informații cu privire la evoluția procesului de consultare a publicului și inclusiv evoluția procesului de aprobare a documentației PUZ, prin efectuarea de comunicări către adresa reprezentantului convențional [horatiu@brisc.ro](mailto:horatiu@brisc.ro), respectiv:

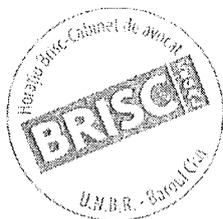
- i) Răspunsul la prezentele observații și sugestii, precum și rezultatele informării și consultării;

- ii) Raportul consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor;
- iii) Să asigurați implicarea subsemnaților și subscrișelor prin realizarea de informări în etapa aprobării PUZ-ului.

În anexă:

- documentele la care facem trimitere prin prezenta;
- împuternicire avocațială.

Cu considerație,  
prin avocat **Brisco Horațiu**



denumirea administrației publice locale)

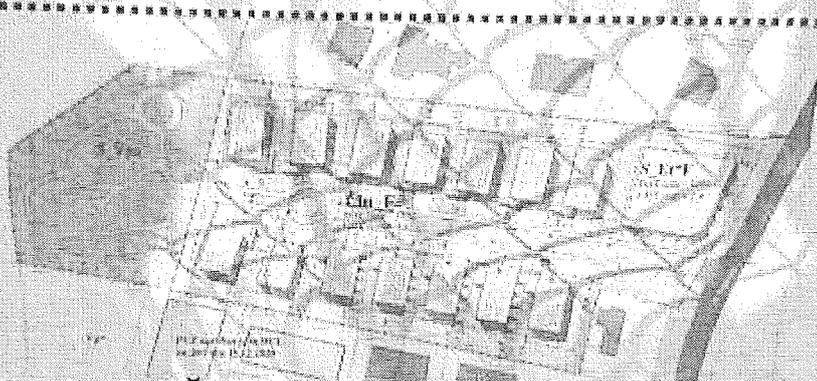
Data anunțului: **26.04.2021**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE:  
Elaborare plan urbanistic zonal în condițiile Legii  
nr. 350/2001 modificată și actualizată**

Inițiator: **BOCHIȘ LUCIAN**

Elaborator: **TRF CONSULT**

**TRF**  
consult



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse/disponibile la adresa

**<https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>**

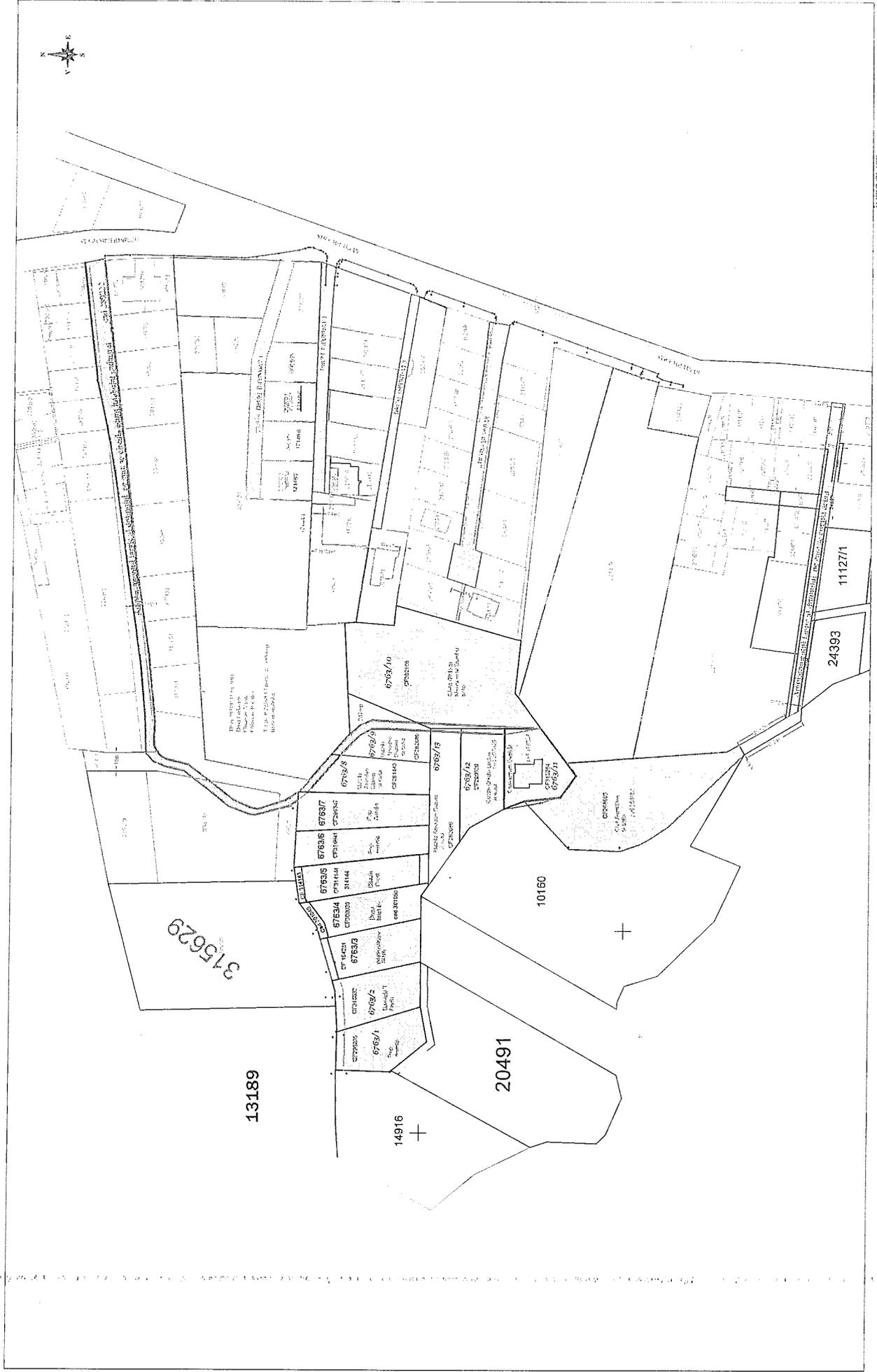
în perioada **26.04.2021 - 11.05.2021** (ziua/luna/anul)-ziua/luna/anul)

Sesizări, observații și puncte de vedere cu privire la propunerea  
PUZ se pot transmite în perioada de 15 de zile de la data la care  
a fost făcută publică intenția (26.04.2021) pe e-mail la adresa  
**registratura@primariaclujnapoca.ro**.

Răspunsul la observațiile transmise va fi **public**

(în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului)

PLAN DE SITUATIE  
DRUMURILE DE ACCES LA IMOBILELE OBIECT AL ANALIZEI-CONFORM SITUAȚIEI ACTUALE-SUPRAPUS E CU PLANUL CADASTRAL



**Fw: Exemplu sesizare.**

Muresan Ioan

Trimis: 7 mai 2021 13:18

Până la: registratura

Categorii:EMA

286198 / 07.05.2021

----- Forwarded Message -----

From:

Sent: Tuesday, May 4, 2021, 11:50:04 AM PDT

Subject: Exemplu sesizare.

Copiati textul, îl mai modificati dupa caz și va semnati la final.

Adresa unde se trimite :

registratura@primariaclujnapoca.ro

Și

consultarepublica@primariaclujnapoca.ro

In atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnatul xyz domiciliat în Cluj-Napoca strada Ulmului numărul x doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla la "o parcelă distanță" de zona aflată în discuție mă consider direct afectat de propunerea de urbanizare.

Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor și am fost nepăcut surprins să constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU ( zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!

Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare care, după ani de zile, a reușit să readucă dezvoltarea urbană a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" în această zonă și ar putea transforma o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorită de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei necesare!

Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifica și pot demonta cererea nefondată a proprietarilor:

- memoriul tehnic nu prezintă motivele clare ale necesității creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei ( notă personală: nu există beneficii pentru locuitorii zonei !)
- zona delimitată de Hotel Still și Hotel Brilliant este o zonă similară cu cea descrisă mai sus și este definită ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a crea o asemenea zonă, extrapolând așa putea identifica ca singură motivație cea care ține de rentabilizarea economică a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire în detrimentul actualilor locuitori ai zonei !
- cererea de a crea un monstru de 6 niveluri (D+P+3E+Er) cu coeficienti de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare ! Traficul generat și lipsa lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zonă, deoarece un asemenea monstru cu siguranță s-ar ridica peste toate construcțiile.
- nu există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă, deci cu siguranță că proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorință este maximizarea profitului

- este exagerată formularea utilizată în memoriu făcând referire la zona analizată: "dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltată cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogenă" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENĂ" și o "călătorie în

trecutul urbanistic" așa cum se dorește în această propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zonă rezidențială de case

- cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit în încercarea de a "băga elefantul în frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat în peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Ne mândrim că trăim în ceea ce credem că este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea să trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care să fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.

Conchid cu speranța că această propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentanții ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,  
Xyz

Aici ar trebui corectat : 6 niveluri (D+P+3E+Er) , defapt cere Vor 7 nivele S+D+P+3+R !!!

O seara buna,  
Ioana Viman

This email was scanned by Bitdefender

286660 / 08.05.2021

## CĂTĂLIN VIOREL BOTA

În atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Ca urmare a anunțului afișat pe gardul proprietății de pe strada Fagetului pentru parcela situată între BISERICA ORTODOXA și STR. ULMULUI identificată prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424, noi, un grup de cetățeni ai zonei Făget care ne semnăm în tabelul anexat acestei sesizări avem următoarele obiecții și întrebări:

Plansa de mobilare urbana, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S\_Et\*F în zona reglementată, adiacentă străzii Fagetului. Conform RLU aferent PUZ, în aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (în care se propune subzona S\_Et\*F) se află în UTR – ULiu, zonă învecinată cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrată fără excepție, iar înălțimea maximă admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu în S\_Et ? ținând cont de faptul că zona este omogen dezvoltată ca o zonă rezidențială de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitată de hotelurile Stil și Brilliant.

Se cere aprobarea acestei subzone S\_ET\*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat în "Zonă de activități economice cu caracter terțiar" secțiunea 4 coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zone S\_Et similare celei supuse analizei este maxim 1.8.

Extras din regulamentul zonei Et:

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

Aprobarea unei subzone S\_Et în zona analizată, cu posibilitatea de a construi o clădire cu amprentă mare la sol ( 600 mp cf planșei), înălțime de până la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinătății nordice corespunzătoare străzii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vieții locuitorilor. S-a ținut cont de locuințele și vecinătățile deja existente sau s-a făcut uz doar de regulamentul existent ?

Locul unde este semnalat drumul de acces se află înainte de vârful dealului într-o zonă cu vizibilitate redusă din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisă. Astfel ieșirea de pe proprietate spre oraș fiind interzisă astăzi, în cazul amplasării unui imobil cu destinație comercială, ar face traficul foarte periculos în zona. Chiar anul acesta, în preajma sărbătorilor de iarnă, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității. S-a avut în vedere accesul dificil pe parcelă chiar și în condiții de trafic rezidențial?

5. Construcțiile unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cât respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.

În schimb drumul de acces de pe parcela pare a fi îngust, având în vedere că pe mai multe drumuri din zonă s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne să cedăm din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție.

6. Acum cativa ani in aceasta zona s-a primit autorizatie de constructie doar pentru case de vacanta . Investitia in teren in aceasta zona era si este foarte mare si in prezent iar acum sa se doreasca sa fie modificata in blocuri, ca si pe strada Eugen Ionesco sau alte exemple, ar fi un fiasco. Automat valoarea caselor in care noi am investit ca sa fie intr-o zona rezidentiala, va fi iremediabil impactata.

7. Dealul unde se afla parcela este intr-o zona de alunecare de pamint. Cateva case invecinate acestei parcele au fost nevoite să își consolideze suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea sustine pamantul. A se vedea ce s-a intamplat in urma excavarilor din ultimele luni si in zona de langa Camping Faget . Drumul s-a prabusit si se duce la vale. La fel se intampla acum cativa ani cu drumul si in zona imediat urmatoare bisericii “Soborul Maicii Domnului” , unde au fost facute lucrari de stabilizare a terenului cand s-a refacut drumul.

Ne putem doar imagina cum va afecta excavarile facute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe va crea in zona.'

8. NU am gasit online pe site-ul primariei vreo referinta la aceasta consultare:

<https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultari publice pe pagina respectiva, insa nimic cu privire la aceasta.

**DORIM SA FIM ANUNTATI CAND VA FI DEZBATEREA PENTRU ACEST PROIECT.**

9. Timpul pentru sesizări precizat pe afiș este extrem de scurt . Afișat în 26.04.2021 și cu termen de 11.05. 2021 pentru sesizări ,ținând cont de Sărbătorile Pascale nu este in regula in opinia noastră, ținând cont că în alte zone perioada este mult mai lunga.

Solicităm primăriei Cluj-Napoca să NU aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activități economice cu caracter terțiar). Subliniem că vecinătățile sunt clădiri de locuit cu o înălțime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba in forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Ca locuitori ai “Făgetului” și ai orașului Cluj-Napoca ne opunem vehement construirii oricărui fel de clădiri cu destinație economică sau rezidențială colectivă (blocuri) de mari dimensiuni (amprentă mare la sol sau cu înălțime mai mare decât specificul zonei) în această parte a orașului dacă aceste construcții necesită schimbarea încadrării zonei !

**ANEXAM TABELUL CU NUMELE / ADRESELE / SEMNATURILE CELOR CARE SUSTINEM IDEEA CA FAGETUL TREBUIE SA RAMANA ZONA REZIDENTIALA SI DORIM SA PREVENIM CONVERSIA STRĂZII FAGETULUI INTR-O STRADĂ CU ACTIVITATE ECONOMICA.**Solicităm primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activități economice cu caracter terțiar). Subliniem că vecinătățile sunt clădiri de locuit cu o înălțime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba in forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

**sesizare PUZ CF 267465 SI 294424**

Muresan Ioar

Trimis: 7 mai 2021 17:49

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

287117/  
10.05.2021

În atenția primăriei Cluj-Napoca, comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Subsemnatul Muresan Ioan domiciliat în Cluj-Napoca strada fagetului

doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26. Deoarece locuința mea se afla la "o parcelă distanță" de zona aflată în discuție mă consider direct afectat de propunerea de urbanizare.

Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor și am fost nepăcut surprins să constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU ( zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!

Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare care, după ani de zile, a reușit să readucă dezvoltarea urbană a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" în această zonă și ar putea transforma o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorită de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei neneesare!

Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifica și pot demonta cererea nefondată a proprietarilor:

- memoriul tehnic nu prezintă motivele clare ale necesității creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei ( notă personală: nu există beneficii pentru locuitorii zonei !)
- zona delimitată de Hotel Still și Hotel Brilliant este o zonă similară cu cea descrisă mai sus și este definită ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a crea o asemenea zonă, extrapolând așa putea identifica ca singură motivație cea care ține de rentabilizarea economică a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire în detrimentul actualilor locuitori ai zonei !
- cererea de a crea un monstru de 7 niveluri ( S+D+P+3+R ! ) cu coeficienti de utilizare ai terenului astronomici (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de la limitele de proprietate mici într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare ! Traficul generat și lipsa lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zonă, deoarece un asemenea monstru cu siguranță s-ar ridica peste toate construcțiile.
- nu există nici o referire la traficul creat de această subzonă și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajmă, deci cu siguranță că proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorință este maximizarea profitului
- este exagerată formularea utilizată în memoriu făcând referire la zona analizată: "dezvoltarea neomogenă prezentă în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltată cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogenă" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENĂ" și o "călătorie în trecutul urbanistic" așa cum se dorește în această propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zonă rezidențiale de case
- cu siguranță că estetica zonei va avea de suferit în încercarea de a "băga elefantul în frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat în peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatură comparată cu o posibilă nouă construcție.

Ne mândrim că trăim în ceea credem că este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea să trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care să fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.

5/10/2021

sesizare PUZ CF 267465 SI 294424

Conchid cu speranța că această propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentatii ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect,  
Muresan Ioan

This email was scanned by Bitdefender



287230 / 10.05.2021

BRISC LEGAL

str. Dorobanților nr. 14-16

cam. 210, Cluj City Center

400121, Cluj-Napoca

M (004) 0744 475 971

F (004) 0264 450 306

**Către:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

**Contact:** [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)

**Subiect:** Observații cu privire la elaborarea PUZ de către Bochiș Lucian în str. Făgetului, f.n.

*Cerere conexă cu cererile înreg. sub. 277040/433/04.05.2021 și 286139/433/07.05.2021*

Subsemnata **Pop Aurelia**, domiciliată în Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al parcelelor identificate prin CF nr. 296235 Cluj-Napoca cu număr cadastral 6763/1, prin CF nr. 316641 Cluj-Napoca cu număr cadastral 6763/6, prin CF nr. 296347 cu număr cadastral 6763/7,

Subsemnatul **Bărnuțiu Florin**, domiciliat în Cluj-Napoca str. \_\_\_\_\_ identificat prin CNP \_\_\_\_\_ în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 316552 Cluj-Napoca, număr cadastral 6763/2,

Subscrisa **Citadin Prest SA**, cu sediul social în Târgu Mureș, str. Dezrobirii, nr. 65, identificată prin CUI RO 7774378 și înregistrată la ORC Mureș sub J26 /423 /1995, în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 314144 Cluj-Napoca cu număr cadastral 6763/5,

Subscrisa **La Donna Imobile SRL**, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr. 58, birou 1, identificată prin CUI RO 17144124 și înregistrată la ORC CLUJ sub J12/158/2006, în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 300039 Cluj-Napoca cu număr cadastral 6763/4,

Subsemnații **Mureșan Mircea Dorel**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ identificat prin \_\_\_\_\_ și **Chita Gheorghe**, în calitate de proprietari ai parcelei identificată prin CF nr. 302108 Cluj-Napoca și număr cadastral 6763/10,

Subscrisa **International Trade Solutions Srl**, cu sediul social în str. Nicolae Bălcescu nr. 5, Cluj-Napoca, identificată prin CUI RO 16211047 și înregistrată la ORC Cluj sub J12/816/2004, în calitate de proprietar al parcelei identificată prin CF nr. 154281 cu număr cadastral 6763/3,

toți reprezentanți convențional prin **BrisC Horațiu – Cabinet de avocat**, cu sediul profesional în str. Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon 0744.475.971, e-mail [horatiu@brisc.ro](mailto:horatiu@brisc.ro), unde solicităm comunicarea tuturor actelor,

Având în vedere următoarele circumstanțe:

- i) La data de 26.04.2021 a fost afișat panoul ce materializează procesul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: *Elaborare Plan urbanistic zonal în condițiile Legii nr. 350/2001, initiator Bochiș Lucian, elaborator TRF Consult;*
- ii) Subscriesele și subsemnații suntem proprietarii parcelei identificate mai sus în preambul și redate grafic în schița atașată, iar toate acestea se învecinează cu parcela identificată prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca proprietate a lui Bochiș Lucian în privința căreia se intenționează elaborarea planului urbanistic zonal;

iii) Dat fiind caracterul puțin urbanizat al zonei, în prezent nu există un drept de acces constituit juridic pentru a ajunge din calea publică la parcelele noastre, acceptul faptic realizându-se în condiții extrem de dificile;

iv) Toate parcelele în discuție au fost cuprinse și studiate în cadrul Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca nr. 197/2007, în cadrul documentației tehnice aprobate prevăzându-se accesul la parcelele noastre printr-un drum constituit de parcela prin CF nr. 267465 Cluj-Napoca proprietate a lui Bochiș Lucian;

*Având în vedere Regulamentul aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 153/10.04.2012, formulăm prezentele*

#### OBSERVAȚII

**Prin care ne exprimăm punctul de vedere și propunerile în contextul procesului de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare: *Elaborare Plan urbanistic zonal în condițiile Legii nr. 350/2001, inițiator Bochiș Lucian, elaborator TRF Consult.***

În primul rând, solicităm comunicarea întregii documentații existente în legătură cu intenția de elaborare a PUZ-ului pentru a obține mai multe informații de natură tehnică cu privire la proiectul de dezvoltare propus.

În al doilea rând, prin analiza panoului afișat, înțelegem că documentația urmărește exclusiv punerea în valoare a proprietății lui Bochiș Lucian fără a ține cont de imperativul dezvoltării urbanistice armonioase a zonei, contrar specificului și rolului documentației urbanistice ce se dorește a fi aprobată. Astfel, accesul propus nu urmărește asigurarea unei căi de acces pentru parcelele situate în zonă, printre care se numără și parcelele noastre, învecinate cu parcela studiată. Implicit, deși în contextul elaborării acestei documentații tehnice există posibilitatea de a rezolva problema accesului atât pentru proprietățile noastre, care în prezent să derulează în condiții extrem de dificile, acestea având natura juridică de locuri înfundate întrucât nu există un acces constituit juridic, dar și pentru întreaga zonă, soluția tehnică propusă urmărește exclusiv valorificarea parcelei proprietate privată fără a ține cont de situația zonală.

Astfel, criticile noastre sunt îndeosebi cu privire la calea de acces propusă, ce aparent reprezintă un drum ce va fi menținut în proprietate privată, ce deservește exclusiv viitorii proprietari ai construcțiilor propuse spre dezvoltare. Implicit, considerăm imperativ ca proiectul propus să asigure realizarea unei căi de acces publice pe parcela studiată, astfel încât atât parcelele noastre dar și restul parcelelor din zonă să obțină acces la drumul reprezentat de str. Făgetului.

Mai mult, aprobarea planului urbanistic zonal în forma propusă ar contraveni căii de acces prevăzute prin documentația aferentă PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2007, dat fiind că prin aceasta din urmă s-a prevăzut o cale de acces la parcelele noastre care trece pe lângă Biserica „Soborul Maicii Domnului”, exact pe proprietatea lui Bochiș Lucian. Aprobarea propunerii actuale pentru parcela lui Bochiș Lucian ar determina nerespectarea căii de acces prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2007.

În aceste condiții, vă solicităm respectuos să ne transmiteți informații cu privire la evoluția procesului de consultare a publicului și inclusiv evoluția procesului de aprobare a documentației PUZ, prin efectuarea de comunicări către adresa reprezentantului convențional [horatiu@brisc.ro](mailto:horatiu@brisc.ro), respectiv:

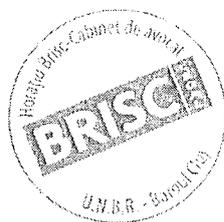
- i) Răspunsul la prezentele observații și sugestii, precum și rezultatele informării și consultării;

- ii) Raportul consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor;
- iii) Să asigurați implicarea subsemnaților și subscriselor prin realizarea de informări în etapa aprobării PUZ-ului.

În anexă:

- documentele la care facem trimitere prin prezenta;
- împuternicire avocațială.

Cu considerație,  
prin avocat Brisc Horațiu



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Brisc', written over a faint circular stamp.

lenumirea administrației publice locale)

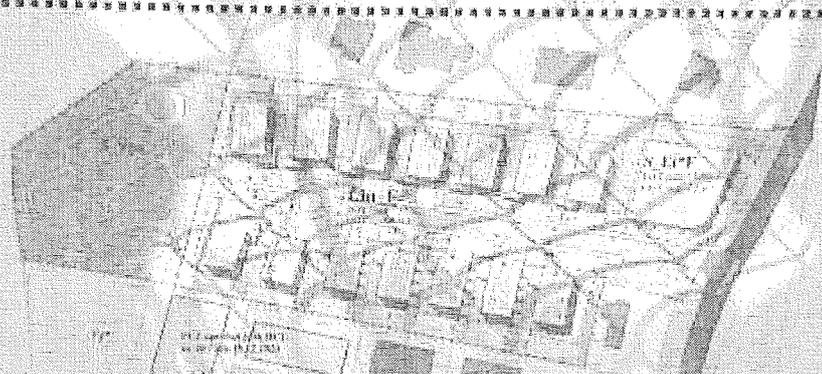
Data anunțului: **26.04.2021**

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE:  
Elaborare plan urbanistic zonal în condițiile Legii  
nr. 350/2001 modificată și actualizată**

Inițiator: **BOCHIȘ LUCIAN**

Elaborator: **TRF CONSULT**

**TRF**  
consult



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse/disponibile la adresa

<https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

în perioada **26.04.2021 - 11.05.2021** (ziua/luna/anul)-ziua/luna/anul)

Sesizări, observații și puncte de vedere cu privire la propunerea  
PUZ se pot transmite în perioada de 15 de zile de la data la care  
a fost făcută publică intenția (26.04.2021) pe e-mail la adresa  
[registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro).

Răspunsul la observațiile transmise va fi **public**

(în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului)

PLAN DE SITUATIE  
 DRUMURILE DE ACCES LA IMOBILELE OBIECT AL ANALIZEI CONFORM SITUATIEI ACTUALE SUPRAPUS E CU PLANUL CADASTRAL

Anexa nr. 1



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ - NAPOCA

**HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
pentru case familiale P+E+M  
zona Coasta Mare – Colonia Făget

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru case familiale  
P+E+M, zona Coasta Mare- Colonia Făget - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 24081/ 43/21.03.2007 al Direcției urbanism prin care se  
propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru case familiale P+E+M, zona  
Coasta Mare- Colonia Făget, beneficiari Mazilu Amedeo Gianini și asociații;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.  
4741/8330/21.02.2007, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
modificată;

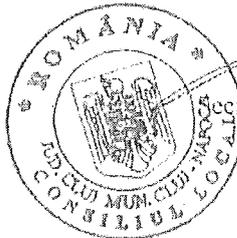
Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a  
administrației publice locale, republicată.

**HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru case familiale, P+E+M, zona  
Coasta Mare- Colonia Făget, beneficiari Mazilu Amedeo Gianini și asociații, prin care se  
reglementează construirea, regimul de înălțime, accesul, parcare/gararea auto, ocuparea  
terenului POTmax. = 20%- pe ansamblul zonei studiate și CUTmax. = 0,6 ADC/mp. teren,  
precum și avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.  
4741/8330/21.02.2007.

Art.2. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

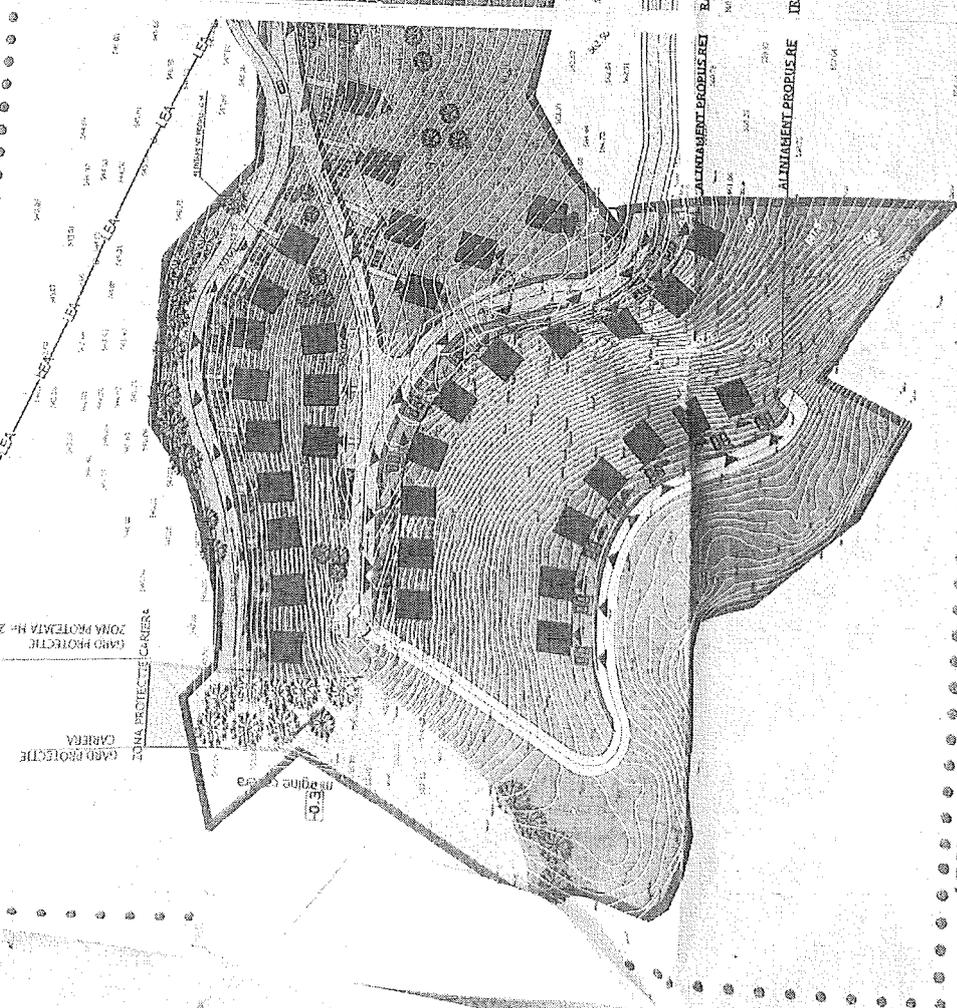
Președinte de ședință,  
Prof. univ. dr. Vasile Florin Stănițian



Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
E. Aurora Varmure

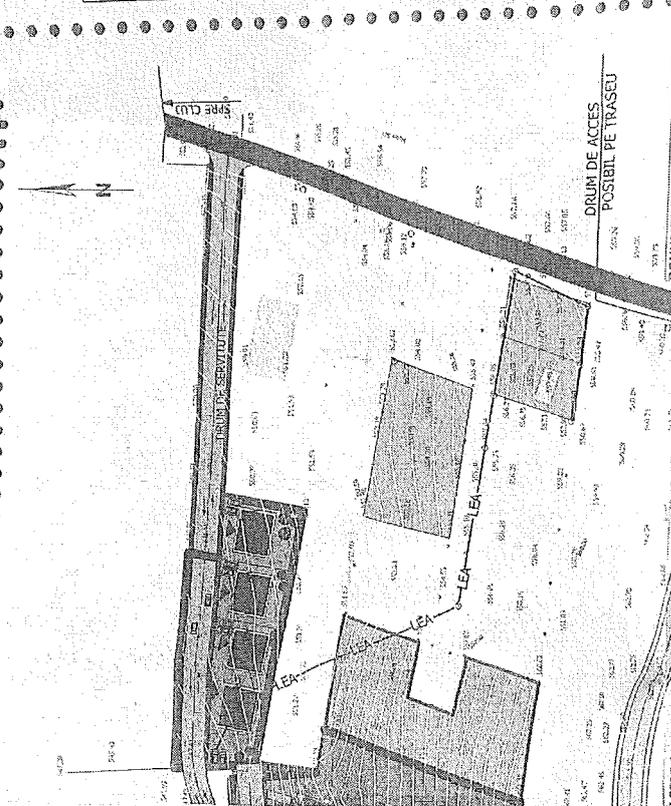
Nr. 197 din 3 aprilie 2007  
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

540.0 542.5 545.0 547.5 550.0 552.5 555.0 557.5 560.0



- LEGENDA:**
- ZONA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE
  - CLADURI EXISTENTE
  - CARIERA
  - DRUM DE SERVITUTE
  - ZONA VERDE-PASUNIE
  - DRUM DE PANAU
  - FIE DE JOASA T
  - PROPRIETATI PR

560.00 557.50 555.00 552.50 550.00 547.50

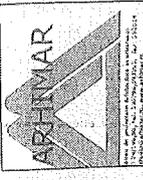


**VENIMIREA LUCRARII**  
 P.U.D. - CASE FAMILIALE D+P+I+M  
 Beneficiar: ASOCIATIA FAGET  
 Nr. proiect: 442/2006  
 Scara: 1:1000  
 Sc: 24.682.87 mp  
 Sc: 9400 mp  
 Sc: 88 mp/casa  
 40 CASE INDIVIDUALE  
 8.5X10 = 85.00 mp  
 SPATII VERZI = 11618.65 mp  
 CIRCULANTI PIETONALE = 2088.40 mp  
 CIRCULANTI AUTO = 6318.80 mp  
 P.O.T. = 12.89 %  
 DUPA CE A FOST EXTRASA  
 SUPRAFATA DRUMURILOR  
 P.O.T. max. = 20%  
 C.U.T. = 0.25

- IT EXISTENT
- INSTINUNE NATE
- DRUM JUDETEAN
- ACCES AUTO
- ACCES CASA
- ZONA PLANTATA CU ARORI SA LOCURI DE PARCARE

**PLAN DE SITUATIE PROPUS SC. 1:1000**

ORGANIZAREA SI REALIZAREA  
 2228  
 Cladirea  
 BOTEA



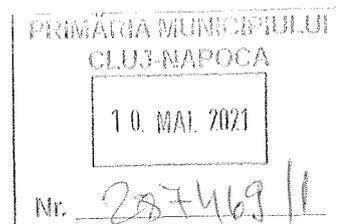
Proiectant: Ion Stancu  
 Desena: Ion Stancu  
 Sef proiect: Ion Stancu

Proiectant: ARANMAR  
 P.U.D. - CASE FAMILIALE D+P+I+M  
 Scara: 1:1000  
 Data: 02.2007  
 Planşa nr. 103.A

**PLAN DE SITUATIE PROPUS**

P.U.D. - CASE FAMILIALE D+P+I+M  
 Just. CLUJ  
 Loc. CLUJ-NAPOCA  
 zona. Coroba Hure  
 Beneficiar: ASOCIATIA FAGET

  
  
Data : 10.05.2021



**In atenția Primarului Emi Boc, din cadrul Primăriei Cluj-Napoca**

Ca urmare a anunțului afișat pe gardul proprietății de pe strada Fagetului pentru parcela situată între BISERICA ORTODOXA și STR. ULMULUI identificată prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424, noi, un grup de cetățeni ai zonei Făget care ne semnăm în tabelul anexat acestei sesizări avem următoarele obiecții și întrebări:

1.Plansa de mobilare urbana, supusa consultarii publice propune introducerea unei subzone S\_Et\*F în zona reglementată, adiacentă străzii Fagetului. Conform RLU aferent PUZ, în aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 16.00 m și înaltime maxima de 21.00 m . Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizeaza ( în care se propune subzona S\_Et\*F) se afla în UTR – ULiu, zonă învecinată cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrată fără excepție, iar înălțimea maximă admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu în S\_Et ? ținând cont de faptul că zona este omogen dezvoltată ca o zonă rezidențială de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitată de hotelurile Stil și Briliant.

2.Se cere aprobarea acestei subzone S\_ET\*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat în “Zonă de activități economice cu caracter terțiar” secțiunea 4 coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zone S\_Et similare celei supuse analizei este maxim 1.8.

Extras din regulamentul zonei Et:

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

3. Aprobarea unei subzone S\_Et în zona analizată, cu posibilitatea de a construi o clădire cu amprentă mare la sol ( 600 mp cf planșei), înălțime de până la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinătății nordice corespunzătoare străzii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vieții locuitorilor. S-a ținut cont de locuințele și vecinătățile deja existente sau s-a făcut uz doar de regulamentul existent ?

4. Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusă din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisă. Astfel ieșirea de pe proprietate spre oraș fiind interzisă astăzi , în cazul amplasării unui imobil cu destinație comercială, ar face traficul foarte periculos în zona. Chiar anul acesta, în preajma sărbătorilor de iarnă, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut în vedere accesul dificil pe parcelă chiar și în condiții de trafic rezidențial?

5. Construcțiile unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cât respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.

In schimb drumul de acces de pe parcela este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zonă s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne să cedăm din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție.

6. Acum câțiva ani în această zonă s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția în teren în această zonă era și este foarte mare și în prezent iar acum să se dorească să fie modificată în blocuri, ca și pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor în care noi am investit ca să fie într-o zonă rezidențială, va fi iremediabil impactată.

7. Dealul unde se afla parcela este într-o zonă de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidându-și suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea susține pământul. A se vedea ce s-a întâmplat în urma excavarilor din ultimele luni și în zona de lângă Camping Faget . Drumul s-a prăbușit și se duce la vale. La fel se întâmplă acum câțiva ani cu drumul și în zona imediat următoare bisericii "Soborul Maicii Domnului" , unde au fost făcute lucrări de stabilizare a terenului când s-a refăcut drumul.

Ne putem doar imagina cum va afecta excavarile făcute pentru două nivele în subteran și ce catastrofe va crea în zonă.

8. NU am gasit online pe site-ul primariei vreo referinta la aceasta consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultari publice pe pagina respectiva, insa nimic cu privire la aceasta.

DORIM SA FIM ANUNTATI CAND VA FI DEZBATEREA PENTRU ACEST PROIECT.

Solicităm primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activități economice cu caracter terțiar). Subliniem că vecinătățile sunt clădiri de locuit cu o înălțime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba în forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Ca locuitori ai “Făgetului” și ai orașului Cluj-Napoca ne opunem vehement construirii oricărui fel de clădiri cu destinație economică sau rezidențială colectivă (blocuri) de mari dimensiuni (amprentă mare la sol sau cu înălțime mai mare decât specificul zonei) în această parte a orașului dacă aceste construcții necesită schimbarea încadrării zonei !

ANEXAM TABELUL CU NUMELE / ADRESELE / SEMNATURILE CELOR CARE SUSȚINEM IDEEA CA FAGETUL TREBUIE SA RAMANA ZONA REZIDENTIALA SI DORIM SA PREVENIM CONVERSIA STRĂZII FAGETULUI INTR-O STRADĂ CU ACTIVITATE ECONOMICA.

CRISTINA MIHAELA

**Contestație la ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350  
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**

**Amplasament Zona str. Făgetului, mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj**

**Beneficiar Bochiș Lucian**

**mun. Cluj-Napoca,**

**Proiectant TRF CONSULT S.R.L.**

**mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj**

**Faza de proiectare Plan Urbanistic Zonal**

**Nr. documentație P912/ 2019**

**Data APRILIE 2021**

R.	NUME PRENUME	ADRESA,tel	SEMNAȚURA
1	Lărgan Nicolae	STR. FAGETULUI	
2	Lărgan Lucretia	STR. FAGETULUI	
3	Obărușan Elvira	Str. Făgetului	
4	Obărușan Ioan	Str. Făgetului	
5	VIMAN IOAN	STR. ULMULUI	
6	BORSAN ANDREI	STR. ULMULUI	
7	BORSAN GIANINA	STR. ULMULUI	
8	Bota Catalin-Viorel	STR. ULMULUI	
9	Colupo Anamaria	STR. ULMULUI	
0	CRISTIN MIHAELA	STR. ULMULUI	
1	GHITEA CALIN	STR. ULMULUI	
2	GHITEA IOELINA	STR. ULMULUI	
3	Roman Gabriel Corn	STR. ULMULUI	
4	Nistor Simona Dana	STR. ULMULUI	
5	Nistor Mihail	STR. ULMULUI	
6	PERDE IOAN	STR. FAGETULUI	
7	PERDE ROZALIA	STR. FAGETULUI	
8	CICEU CALIN	STR. CARPEZULUI	
9	VIMAN IOANA	STR. ULMULUI	
0	PODARIU SIMION	STR. ULMULUI	
1	PODARIU AURELIA-GEORGETA	STR. ULMULUI	
2	CIRPEAN MIHAELA-PIHARICA	STR. ULMULUI	
3	CIRPEAN COSTIN	STR. ULMULUI	
4	RUS IOAN	STR. DIANEI NR.	
5	RUS RODICA	STR. DIANEI NR.	

*Handwritten signature/initials*

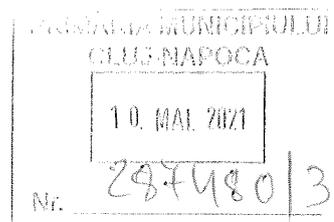
6	DIORZON FUPELA	Str. Fagetului
7	ALEXIA LITA	Str. Fagetului
8	GROZA MIHAI HORATIV	STR. FAGETULUI
9	AVDREICA MIHAI	STR. FAGETULUI po
10	Angelica Dorra	Str. Fagetului
11	ANGELESCU TEODORA	str. Fagetului
12	ONCIA-JANISUA DAM	Str. Fagetului
13	KALLO ADORF AM	Str. Fagetului
14	Moshca Emilia	Str. Ghese Mendrino
15	MASICA IONEL	Str. Ghese Mendrino
16	JANISUA GIREZUA	Str. Fagetului
17	CHIS ADINA	Str. Fagetului
18	CHIS ADINA	Str. Fagetului
19	BOLTOR CALIN-GEORGE	STR. FAGETULUI, MK
20	BOLTOR GABRIA AVELTA	STR. FAGETULUI, MK
1	NIKA ANDREEA-RALUCA	STR. FAGETULUI
2	Campeanu Florina	Str. Fagetului
3	Trofim Popescu	Str. Fagetului
4	Popoagan Anamaria	Str. Fagetului
5	Popoagan Calin	STR. FAGETULUI
6	Lica Bogdan	Str. Fagetului
7	CURTPEPEN MIROSA	Str. Ulmului nr.
8	Curtpepen Mihaela	Str. Plesilor Jones
9	Botari Alexandra	Str. Plesilor Jones
10	PASZTOR FERENC	STR. FAGETULUI
1	PASZTOR-AURELIA	STR. FAGETULUI
2	Costea Teodora	STR. FAGETULUI
3	Muraru Paul	STR. FAGETULUI
4	PASZTOR IRINA	STR. FAGETULUI
5	LEBOVICI CAMELIA	STR. FAGETULUI
6	LEBOVICI ANDREI	STR. FAGETULUI
7	PASZTOR DANIEL	STR. FAGETULUI
8	PASZTOR ANA-ARINA	STR. FAGETULUI
9	MAN LEONARDA	STR. FAGETULUI
10	MAN IRINA IOANA CRISTINA	STR. FAGETULUI
1	GRUITA ANDREEA	STR. ULMULUI
2	Batica Radu	Str. Fagetului
3	Batica Vladko	Str. Fagetului
4	IANCU IULIA	Str. Ulmului
5	IANCU COSTANTIN	Str. Ulmului
6	KARSCHTI IULIANA	Al. Wisn. Miciacu

*Handwritten note: elva.*

*Handwritten note: (20.02.1111)*

*Handwritten mark*

43  
43  
10.05.2021  
4  
Data : 10.05.2021



**In atenția Consiliului Local, din cadrul Primăriei Cluj-Napoca**

Ca urmare a anunțului afișat pe gardul proprietății de pe strada Fagetului pentru parcela situată între BISERICA ORTODOXA și STR. ULMULUI identificată prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424, noi, un grup de cetățeni ai zonei Făget care ne semnăm în tabelul anexat acestei sesizări avem următoarele obiecții și întrebări:

1.Plansa de mobilare urbana, supusa consultarii publice propune introducerea unei subzone S\_Et\*F în zona reglementată, adiacentă străzii Fagetului. Conform RLU aferent PUZ, în aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 16.00 m și înaltime maxima de 21.00 m . Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizeaza ( în care se propune subzona S\_Et\*F) se afla în UTR – ULiu, zonă învecinată cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrată fără excepție, iar înălțimea maximă admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu în S\_Et ? ținând cont de faptul că zona este omogen dezvoltată ca o zonă rezidențială de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitată de hotelurile Stil și Brilliant.

2.Se cere aprobarea acestei subzone S\_ET\*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat în “Zonă de activități economice cu caracter terțiar” secțiunea 4 coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zone S\_Et similare celei supuse analizei este maxim 1.8.

Extras din regulamentul zonei Et:

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

3. Aprobarea unei subzone S\_Et în zona analizată, cu posibilitatea de a construi o clădire cu amprentă mare la sol ( 600 mp cf planșei), înălțime de până la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinătății nordice corespunzătoare străzii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vieții locuitorilor. S-a ținut cont de locuințele și vecinătățile deja existente sau s-a făcut uz doar de regulamentul existent ?

4. Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusă din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisă. Astfel ieșirea de pe proprietate spre oraș fiind interzisă astăzi , în cazul amplasării unui imobil cu destinație comercială, ar face traficul foarte periculos în zona. Chiar anul acesta, în preajma sărbătorilor de iarnă, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut în vedere accesul dificil pe parcelă chiar și în condiții de trafic rezidențial?

5. Construcțiile unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cât respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.

În schimb drumul de acces de pe parcelă este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zonă s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne să cedăm din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție.

6. Acum câțiva ani în această zonă s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția în teren în această zonă era și este foarte mare și în prezent iar acum să se dorească să fie modificată în blocuri, ca și pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor în care noi am investit ca să fie într-o zonă rezidențială, va fi iremediabil impactată.

7. Dealul unde se afla parcela este într-o zonă de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidându-și suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea susține pământul. A se vedea ce s-a întâmplat în urma excavarilor din ultimele luni și în zona de lângă Camping Faget . Drumul s-a prăbușit și se duce la vale. La fel se întâmplă acum câțiva ani cu drumul și în zona imediat următoare bisericii "Soborul Maicii Domnului" , unde au fost făcute lucrări de stabilizare a terenului când s-a refăcut drumul.

Ne putem doar imagina cum va afecta excavarile făcute pentru două nivele în subteran și ce catastrofe va crea în zonă.

8. NU am gasit online pe site-ul primariei vreo referinta la aceasta consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultari publice pe pagina respectiva, insa nimic cu privire la aceasta.

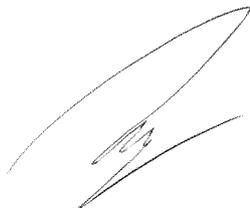
DORIM SA FIM ANUNTATI CAND VA FI DEZBATEREA PENTRU ACEST PROIECT.

Solicităm primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activităţi economice cu caracter terţiar). Subliniem că vecinătăţile sunt clădiri de locuit cu o înălţime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba în forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Ca locuitori ai “Făgetului” și ai oraşului Cluj-Napoca ne opunem vehement construirii oricărui fel de clădiri cu destinaţie economică sau rezidenţială colectivă (blocuri) de mari dimensiuni (amprentă mare la sol sau cu înălţime mai mare decât specificul zonei) în această parte a oraşului dacă aceste construcţii necesită schimbarea încadrării zonei !

ANEXAM TABELUL CU NUMELE / ADRESELE / SEMNATURILE CELOR CARE SUSŢINEM IDEEA CA FAGETUL TREBUIE SA RAMANA ZONA REZIDENTIALA SI DORIM SA PREVENIM CONVERSIA STRĂZII FAGETULUI INTR-O STRADĂ CU ACTIVITATE ECONOMICA.

CRISTIAN MIHAEL



**Contestatie la ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350  
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**

**Amplasament Zona str. Făgetului, mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj**

**Beneficiar Bochiș Lucian**

**mun. Cluj-Napoca,**

**Proiectant TRF CONSULT S.R.L.**

**mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj**

**Faza de proiectare Plan Urbanistic Zonal**

**Nr. documentație P912/ 2019**

**Data APRILIE 2021**

R.	NUME PRENUME	ADRESA,tel	SEMNAȚURA
1	Lărgan Nicolae		
2	Lărgan Lucretia		
3	Abanigan Zlata		
4	Abanigan Ioan		
5	VIMAN IOAN		
6	BORSAN ANDREI		
7	BORSAN GIANINA		
8	Bota Catalin-Viorel		
9	Colupo Anamaria		
0	CRISTIN MIHAELA		
1	GHITEA CALIN		
2	GHITEA IOELINA		
3	Roman Gabriel Corn		
4	Nistor Simona Jana		
5	Nistor Mihail		
6	PERDE IOAN		
7	PERDE ROZALIA		
8	CICEU CALIN		
9	VIMAN IOANA		
0	Podariu SIMION		
1	PODARIU AURELIA GEORGETA		
2	CIMPEAN ADINA-PIHAGLIA		
3	CIMPEAN COSTIN		
4	RUS IOAN		
5	RUS RODICA		

*Cher*  
*lip yall*

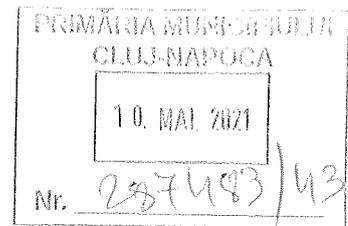
6	DIORZON JUPELA	
7	ANKESTIA LUIZA	
8	GRIZA MIHAI HORATIV	
9	ANDREICA MIHAI	
10	Angelica Dorica	
11	ANGELESCU TEODORA	
12	ONCUTA-JANISUA DAN	
13	KALLO ADOR 7 AM	
14	Moshca Emilia	
15	MASSTICA IONEL	
16	JANISUA GITEZUA	
17	CHIS ADINA	
18	CHIS ADINA	
19	BOLTOR CALIN-GEORGE	G
20	BOLTOR GRAMBA ADELTA	G
1	NIKA ANDREEA-RALUCA	S
2	Campeanu Florina	A
3	Tighean Petron	A
4	Rosogam Anamaria	C
5	Rosogam Calin	C
6	Lica Bogdan	C
7	CHURCHENAI MIROSA	C
8	CHURCHENAI LICA	C
9	Botari Alexandra	C
10	PASTOR FERENC	S
11	PASTOR-AURELIA	S
12	Costea Teodora	S
13	Muraru Paul	S
14	PASTOR IRINA	S
15	LEBOVICI CAMELIA	S
16	LEBOVICI ANDREI	S
17	PASTOR DANIEL	S
18	PASTOR RUMELIA	S
19	MAN GEORGIA	S
20	IAN IRIANOS IOANA CRISTINA	S
1	GRUITA ANDREEA	S
2	Boticari Radu	S
3	Boticari Valeriu	S
4	IANCU IULIA	S
5	IANCU CONSTANTIN	S
6	KARSCHTI IULIANA	S

*Cher*

*Cher*



Data : 10.05.2021



**In atenția Direcției Generale de Urbanism din cadrul Primăriei  
Cluj-Napoca**

Ca urmare a anunțului afișat pe gardul proprietății de pe strada Fagetului pentru parcela situată între BISERICA ORTODOXA și STR. ULMULUI identificată prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424, noi, un grup de cetățeni ai zonei Făget care ne semnăm în tabelul anexat acestei sesizări avem următoarele obiecții și întrebări:

1.Plansa de mobilare urbana, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S\_Et\*F în zona reglementată, adiacentă străzii Fagetului. Conform RLU aferent PŪZ, în aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m . Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează ( în care se propune subzona S\_Et\*F) se află în UTR – ULiu, zonă învecinată cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrată fără excepție, iar înălțimea maximă admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu în S\_Et ? ținând cont de faptul că zona este omogen dezvoltată ca o zonă rezidențială de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitată de hotelurile Stil și Briliant.

2.Se cere aprobarea acestei subzone S\_ET\*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat în “Zonă de activități economice cu caracter terțiar” secțiunea 4 coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zone S\_Et similare celei supuse analizei este maxim 1.8.

Extras din regulamentul zonei Et:

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

3. Aprobarea unei subzone S\_Et în zona analizată, cu posibilitatea de a construi o clădire cu amprentă mare la sol ( 600 mp cf planșei), înălțime de până la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinătății nordice corespunzătoare străzii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vieții locuitorilor. S-a ținut cont de locuințele și vecinătățile deja existente sau s-a făcut uz doar de regulamentul existent ?

4. Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusă din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisă. Astfel ieșirea de pe proprietate spre oraș fiind interzisă astăzi , în cazul amplasării unui imobil cu destinație comercială, ar face traficul foarte periculos în zona. Chiar anul acesta, în preajma sărbătorilor de iarnă, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut în vedere accesul dificil pe parcelă chiar și în condiții de trafic rezidențial?

5. Construcțiile unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cât respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.

În schimb drumul de acces de pe parcelă este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zonă s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne să cedăm din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție.

6. Acum câțiva ani în această zonă s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția în teren în această zonă era și este foarte mare și în prezent iar acum să se dorească să fie modificată în blocuri, ca și pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor în care noi am investit ca să fie într-o zonă rezidențială, va fi iremediabil impactată.

7. Dealul unde se afla parcela este într-o zonă de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidându-și suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea susține pământul. A se vedea ce s-a întâmplat în urma excavarilor din ultimele luni și în zona de lângă Camping Faget . Drumul s-a prăbușit și se duce la vale. La fel se întâmplă acum câțiva ani cu drumul și în zona imediat următoare bisericii "Soborul Maicii Domnului" , unde au fost făcute lucrări de stabilizare a terenului când s-a refăcut drumul.

Ne putem doar imagina cum va afecta excavarile făcute pentru două nivele în subteran și ce catastrofe va crea în zonă.

8. NU am gasit online pe site-ul primariei vreo referinta la aceasta consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultari publice pe pagina respectiva, insa nimic cu privire la aceasta.

DORIM SA FIM ANUNTATI CAND VA FI DEZBATEREA PENTRU ACEST PROIECT.

Solicităm primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activităţi economice cu caracter terţiar). Subliniem că vecinătăţile sunt clădiri de locuit cu o înălţime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba în forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Ca locuitori ai “Făgetului” și ai oraşului Cluj-Napoca ne opunem vehement construirii oricărui fel de clădiri cu destinaţie economică sau rezidenţială colectivă (blocuri) de mari dimensiuni (amprentă mare la sol sau cu înălţime mai mare decât specificul zonei) în această parte a oraşului dacă aceste construcţii necesită schimbarea încadrării zonei !

ANEXAM TABELUL CU NUMELE / ADRESELE / SEMNATURILE CELOR CARE SUSŢINEM IDEEA CA FAGETUL TREBUIE SA RAMANA ZONA REZIDENTIALA SI DORIM SA PREVENIM CONVERSIA STRĂZII FAGETULUI INTR-O STRADĂ CU ACTIVITATE ECONOMICA.

CRISAN MIHAELA



**Contestație la ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350  
MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ**

**Amplasament Zona str. Făgetului, mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj**

**Beneficiar Bochiș Lucian**

**mun. Cluj-Napoca**

**Proiectant TRF CONSULT S.R.L.**

**mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj**

**Faza de proiectare Plan Urbanistic Zonal**

**Nr. documentație P912/ 2019**

**Data APRILIE 2021**

R.	NUME PRENUME	ADRESA,tel	SEMNATURA
1	Lărgan Nicolae		
2	Lărgan Lucretia		
3	Abanigan Zlata		
4	Abanigan Ioana		
5	VIMAN IOANA		
6	BORSAN ANDREI		
7	BORSAN GIANINA		
8	Bota Catalin-Kovul		
9	Colupa Anonimica		
0	CRISTIN MIHAELA		
1	GHITEA CALIN		
2	GHITEA IOANA		
3	Roman Gabriel Corn		
4	Nistor Simona Dana		
5	Nistor Mihail		
6	PERDE IOANA		
7	PERDE ROZALIA		
8	CICEU CALIN		
9	VIMAN IOANA		
0	Podariu SIMION		
1	PODARIU AURELIA GEORGETA		
2	CIMPEAN MIHAELA-MICHAELA		
3	CIMPEAN COSMIN		
4	RUS IOAN		
5	RUS RODICA		

*Handwritten signature and scribbles in the top right corner.*

6	DIORON FUPELA	
7	AURELIA LITA	
8	GROZA MIHAI HORATIV	
9	ANJERICA MIHAI	
10	Angelica Dorra	
11	ANBELESCU TEODORA	
12	ONCICA-JANISLU DAN	
13	KALLO ADOR 7 AM	
14	Moshca Familia	
15	MASSTICA IONEL	
16	JANISLU GITEZLA	
17	CHIS ADINA	
18	CHIS ANIAR	
19	BOLTOR CALIN-GEORGE	
20	BOLTOR SANDA ANLUTA	
1	NIKA ANDREEA-RALUCA	
2	Campeanu Florine	
3	Trofim Popov	
4	Posogan Anamaria	
5	Posogan Dalin	
6	Lica Bogdan	
7	CHURKAPPENI MIHAIL	
8	CHURKAPPENI LICA	
9	Hotari Alexandra	
10	PASTOR FERENC	
11	PASTOR-AURELIA	
2	Costea Teodora	
3	Murariu Paul	
4	PASTOR IRINA	
5	LEBOVICI CAMELIA	
6	LEBOVICI ANDREI	
7	PASTOR DANIEL	
8	PASTOR RUMELISA	
9	IKAN GEORGHE	
10	IKAN IRINA IOANA CRISTINA	
11	GRUITA ANDREEA	
12	Bolica Radu	
13	Polica Ildiko	
14	IANCU IULIA	
15	IANCU COS STANFIN	
16	KARSCHTI IULIANA	

*Handwritten mark or signature on the right margin.*

*Handwritten mark or signature on the right margin.*

## Sesizare modificare regim de înălțime de construcție zona Făget, între Biserica Ortodoxa și str. Ulmului

✓ YAHOO ! MAIL 

Trimis: 8 mai 2021 21:02

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

287682 / 10.05.2021

Bună ziua!

Sunt Bota Cătălin Viorel,

proprietar și locatar al imobilului de pe str. Ulmului

Doresc să depun următoarea  
sesizare:

În atenția primăriei Cluj-Napoca,  
comisiei de urbanism din cadrul primăriei.

Ca urmare a anunțului afișat pe gardul proprietății  
de pe strada Făgetului pentru parcela situată între BISERICA ORTODOXA și STR. ULMULUI identificată  
prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424, ca locuitor al zonei Făget, semnalez următoarele  
obiecții și întrebări:

1. Plansa de mobilare urbana, supusa consultarii publice propune introducerea unei subzone S\_Et\*F în zona reglementată, adiacentă străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, în aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (în care se propune subzona S\_Et\*F) se afla în UTR – ULiu, zonă învecinată cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrată fără excepție, iar înălțimea maximă admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu în S\_Et ? ținând cont de faptul că zona este omogen dezvoltată ca o zonă rezidențială de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitată de hotelurile Stil și Brillant.
2. Se cere aprobarea acestei subzone S\_ET\*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat în "Zonă de activități economice cu caracter terțiar" secțiunea 4 coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zone S\_Et similare celei supuse analizei este maxim 1.8.

Extras din regulamentul zonei Et:

*Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2*

3. Aprobarea unei subzone S\_Et în zona analizată, cu posibilitatea de a construi o clădire cu amprentă mare la sol ( 600 mp cf planșei), înălțime de până la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinătății nordice corespunzătoare străzii Ulmului nr 1-8 afectând

calitatea vieții locuitorilor. S-a ținut cont de locuințele și vecinătățile deja existente sau s-a făcut uz doar de regulamentul existent ?

4.

Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusă din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisă. Astfel ieșirea de pe proprietate spre oraș fiind interzisă astăzi, în cazul amplasării unui imobil cu destinație comercială, ar face traficul foarte periculos în zona. Chiar anul acesta, în preajma sărbătorilor de iarnă, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității. S-a avut în vedere accesul dificil pe parcelă chiar și în condiții de trafic rezidențial?

5. Construcțiile unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cât respecta

gradul de ocupare CUT / POT stabilit în PUG.

În schimb drumul de acces de pe parcela pare a fi îngust, având în vedere că pe mai multe drumuri din zonă s-a

impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne să cedăm din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție.

6. Acum câțiva ani în această zonă s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță. Investiția

în teren în această zonă era și este foarte mare și în prezent iar acum să se dorească să fie modificată în blocuri, ca și pe strada Eugen Ionesco sau alte exemple, ar fi un fiasco. Automat valoarea caselor în care noi am investit ca să fie într-o zonă rezidențială, va fi iremediabil impactată.

7. Dealul unde se afla parcela este într-o zonă de alunecare de pământ. Câteva case învecinate acestei parcele au

fost nevoite să își consolideze suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea susține pământul. A se vedea ce s-a întâmplat în urma excavarilor din ultimele luni și în zona de lângă Camping Făget.

Drumul s-a prăbușit și se duce la vale. La fel se întâmplă

acum câțiva ani cu drumul și în zona imediat următoare bisericii "Soborul Maicii Domnului", unde au fost făcute lucrări de stabilizare a terenului când s-a refăcut drumul.

Ne putem doar imagina cum va afecta excavarile făcute pentru două nivele în subteran și ce catastrofe va crea în zonă.

8. NU s-a găsit online pe site-ul primăriei vreo referință la această consultare: <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/dezbateri-publice/>

Apar alte consultări publice pe pagina respectivă, însă nimic cu privire la aceasta.

**DORIM SĂ FIM ANUNTAȚI CÂND VA FI DEZBATEREA  
PENTRU ACEST PROIECT!!!!**

9. Timpul pentru sesizări precizat pe afiș este extrem de scurt. Afișat în 26.04.2021 și cu termen de 11.05.2021

pentru sesizări, ținând cont de Sărbătorile Pascale nu este în regulă în opinia noastră, ținând cont că în alte zone perioada este mult mai lungă.

Solicităm primăriei Cluj-Napoca să NU aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activități economice cu caracter terțiar). Subliniem că vecinătățile sunt clădiri de locuit cu o înălțime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba în forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Ca locuitori ai "Făgetului" și ai orașului

Cluj-Napoca ne opunem vehement construirii oricărui fel de clădiri cu destinație economică sau rezidențială colectivă (blocuri) de mari dimensiuni (amprentă mare la sol sau cu înălțime mai mare decât specificul zonei) în această parte a orașului dacă aceste construcții necesită schimbarea încadrării zonei !

Solicit primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe

cererea de schimbare a încadrării parțiale sau totale a zonei supusă analizei din Liu (LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) în orice alt tip, inclusiv St\_E (subzonă activități economice cu caracter terțiar). Subliniem că vecinătățile sunt clădiri de locuit cu o înălțime maximă de P+1, P+2. Dacă PUZ-ul se va aproba în forma cerută de beneficiari se va crea un precedent în zonele ULiu care nu respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Vă mulțumesc!

Bota Cătălin Viorel  
8 mai 2021

This email was scanned by Bitdefender

287762 /  
10.05.2021

## Contestatie la modificare PUZ de urbanizare str.Fagetului-vest

mihaela crisan

Trimis: 9 mai 2021 19:30

Până la: registratura

Categorii: LAURA

In atenția Primăriei Cluj-Napoca, Comisiei de Urbanism din cadrul primăriei,

Subsemnata Crisan Mihaela, domiciliata în Cluj-Napoca, strada Ulmului doresc să vă prezint punctul meu de vedere cu privire la PUZ propus pentru terenurile identificate prin cf 267465/cad 267465 și cf 294424/cad 294424 aflate în zona bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe strada Făgetului nr 26.

Proprietatea mea se afla la limita de proprietate cu zona aflată în discuție și mă consider direct afectata de propunerea de urbanizare.

În urma analizei memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor de pe str.Fagetului 26, am constat că se dorește crearea unei subzone destinată activităților economice cu caracter terțiar într-o zonă desemnată cu indicativul ULiU (zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de două zone deja urbanizate de același tip.

Plansa de mobilare urbana, supusa consultarii publice propune introducerea unei subzone S\_Et\*F în zona reglementata, adiacenta strazii Fagetului. Conform RLU aferent PUZ, în aceasta subzona se propune un regim de înaltime S+D+P+3E+R, cu o înaltime maxima la cornisa de 16.00 m și înaltime maxima de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizeaza (în care se propune subzona S\_Et\*F) se afla în UTR – ULiU, zona în care înaltimea maxima admisa este de 12.00 m.

În aceasta subzona S\_Et\*F, distanta fata de limitele laterale ar trebuie sa respecte distanta de minim h/2 din înaltimea clădirii propuse, în condițiile în care în partea nordica, parcela se învecineaza cu o zona locuinte unifamiliale.

În aceste conditii va rugam sa revizuiti regulamentul aferent subzonei S\_Et\*F cu privire la regimul de înaltime și retragerile fata de limitele laterale ale parcelei.

Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul în vigoare, va transforma o zonă cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorită de clădiri cu functiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei.

Solicitarea de a construi o clădire de 7 niveluri (S+D+P+3E+Er) cu coeficienti de utilizare ai terenului imensi (POT max = 50% și CUT max = 2.4) și retrageri mici de 5 metri de la limitele de proprietate într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerata exagerata, neargumentata, inutila, deranjanta.

Casa mea se afla la cel puțin 5 metri diferenta de nivel (în vale), în directie nord-est. Aceasta constructie solicitata, cu 7 niveluri pe 600 mp' amprenta la sol = 4.200 mp construiti, la 5 metri retragere fata de limita mea de proprietate, ar fi ca și un Zgarie Nori. Vom fi privati de soare, lumina și intimitate, aflându-se pe axa sud-vest.

Nu sustin nici o clădire de activitati economice de nici o natura, nici macar un magazin de paine, deoarece imi doresc un cartier exclusiv rezidential. Un magazin inseamna camioane de marfa, zgomot, clienti parcati peste tot, gunoaie aruncate.

Ma opun realizarii de BLOCURI sau CLADIRI CU O ÎNALTIME MAI MARE DECAT A CLADIRILOR DIN ZONA, FIIND ÎN VECINATATEA CASELOR DE LOCUIT.

Dealul unde se afla parcela pentru care se solicita schimbarea PUZ-ului este într-o zona de alunecare de pamant. Cateva case învecinate acestei parcele au fost nevoite să își consolideze suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea sustine pamantul. A se vedea ce s-a intamplat în urma excavarilor din ultimele luni și în zona de langa Camping Faget. Drumul s-a prabusit și se

duce la vale. La fel se intampla acum cativa ani cu drumul si in zona imediat urmatoare bisericii "Soborul Maicii Domnului", unde au fost facute lucrari de stabilizare a terenului cand s-a refacut drumul.

Utilitatile cartierului au fost dimensionate pentru "cateva" case familiale, in nici un caz pentru viitoare blocuri. Mentionez ca in urma cu 13 ani, cateva familii am suportat costurile cu extinderea retelelor de gaze naturale, apa si canalizare, implicit a proiectelor de executie.

!!Imi rezerv dreptul de a actiona in justitie primaria si proprietarii terenului in cauza, in situatia in care se vor aduce prejudicii la structura de rezistenta a casei mele, la momentul construirii sau in viitor, generate de lucrari autorizate si realizate, cunoscandu-se problemele de alunecari de teren existente in zona Faget, precum si in cazul privarii de intimitate si lumina naturala solara.

Imi pot doar imagina cum vor afecta excavarile facute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe vor crea in zona.

Memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitatii crearii unei asemenea zone "economice" si nici destinatia clara si beneficiile aduse.

Zona delimitata de Hotel Still si Hotel Brilliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare in PUG-ul actual. Nu exista case construite la limita de proprietate cu acestea, deci nu afecteaza zona de locuit din proximitate. Oricum, pentru noi, ca vecini, si activitatea acestora este deranjanta deoarece genereaza multa galagie cu ocazia evenimentelor pe care le organizeaza, iar clientii lor sufoca strazile noastre adiacente cu masini parcate.

Traficul generat si lipsa locurilor pe parcare, precum si dimensiunile unei asemenea constructii propuse, ar compromite iremediabil confortul si intimitate vietii proprietarilor de locuinte individuale din zona, deoarece o asemenea constructie cu siguranta s-ar ridica peste toate constructiile.

Nu se face nici o referire la traficul creat de aceasta subzona si de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma. In plus, drumul de acces propus, se afla inainte de varful dealului intr-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulatiei rutiere, fiind si zona cu depasirea interzisa. Astfel iesirea de pe proprietate spre oras fiind interzisa astazi, in cazul amplasarii unui imobil cu destinatie comerciala, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, in preajma sarbatorilor de iarna, a fost inregistrat un accident de circulatie grav din cauza lipsei vizibilitatii.

Zona Faget este omogen dezvoltata cu grupuri de locuinte individuale (case) construite conform planurile urbanistice existente si dorese pastrarea zonei conform definitiei din PUG. Zona va avea de suferit deoarece o asemenea constructie ar fi greu de integrat in peisaj, chiar si biserica "Soborul Maicii Domnului", ar parea minuscula comparata cu o posibila noua constructie.

Solicit Primariei Cluj-Napoca sa NU aprobe cererea de schimbare a incadrarii partiale sau totale a zonei supusa analizei din Liu (LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN) in orice alt tip, inclusiv St\_E (subzona activitati economice cu caracter terțiar). Subliniez ca vecinatatile sunt cladiri de locuit cu o inaltime maxima de P+1, P+2. Daca PUZ-ul se va aproba in forma ceruta de beneficiari se va crea un precedent in zonele ULiu care nu se va respecta regulamentul aferent UTR\_ULiu.

Ne mandrim ca traim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic si prietenos oras din țara, totusi am vrea sa traim doar cu mandria si speranta unui oras care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA și SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate în favoarea minorităților aflate în căutarea câștigului imediat în defavoarea tuturor celorlalți, indiferent de scop și mijloace.

Inchei cu speranta ca aceasta propunere va fi RESPINSĂ, păstrându-se nealterată încadrarea zonei, și că primăria prin reprezentatii ei lucrează cu și în favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respectă regulile!

Cu respect, CLUJ-NAPOCA  
Crisan Mihaela

287872 /  
10.05.2021

07/05/2021

In atentia Primariei Cluj-Napoca, Comisia de Urbanist,

Subsemnatii Mircea Curticapean si Oana Daniela Curticapean, proprietarii imobilului situat pe Strada Ulmului Cluj-Napoca NE OPUNEM VEHEMENT propunerilor de schimbare a PUZ-ului pentru terenurile din zona Bisericii "Soborul Maicii Domnului" de pe Strada Fagetului nr.26 (cf 267465/cad 267465 si cf 294424/cad 294424).

Am luat considerare cateva aspecte in decizia noastra cum are fi:

- Conditile limitate de constructive impuse de Primarie pentru strazile din zona. Am fost limitati de POT la 20% cand am construit locuita.
- Primaria nu a acceptat sa construim in zona casa de locuit, am fost aprobati doar pentru casa de vacanta (o aberatie astronomica cand te gandesti ca pe aceeasi strada au fost aprobate si case de locuit si ca eu la momentul respective nu aveam o casa de locuit). Unul din copii implineste anul acesta 14 ani, cum am sa-l fac carte de identitate acum, il mut in chirie?
- Protectia vecinilor, terenurile din zona respective sunt foarte alunecoase (de vazut Strada Fagetului la cateva sute de metrii mai la Sud, este in continua alunecare spre Vest).
- Aspectul zonal, nu vream sa ajungem ca cei de pe Eugen Ionesco sa contemplam blocuri in fata caselor si sa avem utilitati subdimensionate cu refulari cum de altfel se intampla acum la multe locuinte pe aceasta strada.
- PUZ-trebuie planificat pe termen lung si nu cu schimbari adhoc, trebuie prevazute din timp cerintele minime de transport, poluare, aspect si confort al cetatenilor. Uitati-va la alte exemple facute cu expertiza si luati decizii care sa promoveze modernism si aspect placut nu harababura, blocuri intre case si case intre blocuri.
- Locatarii Strazii Ulmului suntem foarte mandrii de aspectul strazii noastre si consideram ca este una din cele mai cochete strazi din Cluj si vrem sa mentinem asta.

Cu speranta ca legea ii lege pentru toti, va multumim anticipat,

Oana si Mircea Curticapean