3/2008 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287872/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna și Domnul Curticapean , înregistrată sub nr. 287872_10.05.2021.

1. **Referitor la susținerea**
   "Condițiile limitate de constructive impuse de Primărie pentru străzile din zonă.
   Am fost limitați de POT la 20% când am construit locuita.
   Primăria nu a acceptat sa construim in zona casa de locuit, am fost aprobați doar pentru casa de vacanta (o aberație astronomica când te gândești ca pe aceeași strada au fost aprobate si case de locuit si ca eu la momentul respective nu aveam o casa de locuit). Unul din copii împlinește anul acesta 14 ani, cum am sa-l fac carte de identitate acum, îi mut in chirie?"

   Așa cum se arată în susținere, în zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
   În acest context și tocmai din lipsa dotărilor pentru o zonă de locuit, admiterea exclusiv a caselor de vacanță din vechiul PUG este firească, nicidecum aberantă.
   În conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991, în vederea reglementării situației dumneavoastră locative aveți posibilitatea realizării unei documentații de schimbare de destinație sau de intrare în legalitate.

2. **Referitor la susținerea**
   "Protecția vecinilor, terenurile din zona respective sunt foarte alunecoase (de vazut Strada Făgetului la câteva sute de metrii mai la Sud, este in continua alunecare spre Vest)."

   Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate. Este evident că așa cum s-au putut edifica construcțiile din vecinătate, inclusiv biserica Soborul Maicii Domnului, se vor putea edifica și investițiile propuse prin acest proiect.

3. Referitor la susținerea

"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 ."

Nu știm la ce blocuri de locuințe face referință susținerea, prin proiect fiind prevăzute locuințe unifamiliale. Strada prevăzută prin PUZ și utilitățile vor fi realizate anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru construcții, la standardele în vigoare. Lipsa de diligență a proprietarilor din zonă cu privire la realizarea rețelelor și a drumurilor ar trebui să constituie o excepție și nu o regulă.

4. Referitor la susținerea

" PUZ-trebuie planificat pe termen lung si nu cu schimbări ad hoc, trebuie prevăzute din timp cerințele minime de transport, poluare, aspect si confort al cetățenilor. Uitați-va la alte exemple făcute cu expertiza si luați decizii care sa promoveze modernism si aspect plăcut nu harababura, blocuri intre case si case intre blocuri."

Nu putem răspunde la acestă susținere, prin prezentul PUZ nu se propun blocuri de locuit, iar documentația a urmat toți pașii prevăzuți de legislația în vigoare, inclusiv întocmirea unui studiu de trafic. Considerăm că susținerea exprimă frustrări și nemulțumiri personale fără legătură cu proiectul de față.

5. Referitor la susținerea

"Locatarii Străzii Ulmului suntem foarte mândrii de aspectul străzii noastre si considerăm că este una din cele mai cochete străzi din Cluj si vrem sa menținem asta."

Ne este greu să înțelegem cum poate o stradă asfaltată pe jumătate, fără trotuare și cu profil neregulat poate să fie "una din cele mai cochete" ale Clujului, dar acceptăm că frumusețea se găsește în ochiul privitorului.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna și Domnul Curticapean.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

SOCIETATEA COMERCIALĂ trans form S.R.L. CLUJ-NAPOCA, ROMÂNIA

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:21:05 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312013 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 277040/433/04.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Gramatovici Daniela și Costin Ovidiu – prin avocat Brisc Horațiu., înregistrată sub nr. 277040/433/04.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "În primul rând, solicitam comunicarea întregii documentații existente în legătura cu intenția de elaborare a PUZ-ului pentru a obține mai multe informații de natura tehnica cu privire la proiectul de dezvoltare propus."

   Documentația integrală, inclusiv avizele obținute sunt parte din dosarul depus în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef fundamentat de către CTATU. Vă rugăm să vă adresați Serviciului de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Cluj Napoca pentru a vă pune la dispoziție elementele din dosar care pot fi consultate fără încălcarea prevederilor Directivei europene 680 / 2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Referitor la susținerea
   "În al doilea rând, prin analizarea panoului afișat, înțelegem ca 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 cai de acces pentru parcelele situate în zona, printre care se numără și parcela cu casa familiala aflată în proprietatea subsemnatei, dar și parcela subsemnatului, aflate la limita de proprietate cu parcela studiata. Implicit, deși în contextul elaborării acestei documentații tehnice exista posibilitatea de a rezolva problema accesului atât pentru proprietatea subsemnatei și subsemnatului, care în prezent sa derulează în condiții extrem de dificile, dar și pentru întreaga zonă, soluția tehnica propusa urmărește exclusiv valorificarea parcelei proprietate privata fără a tine cont de situația zonala.
   Astfel, criticile noastre sunt îndeosebi cu privire la ca lea de acces propusa, ce aparent reprezintă un drum ce va fi menținut în proprietate privata, ce deservește exclusiv viitorii proprietari ai construcțiilor propuse spre dezvoltare. Implicit, consider imperativ ca proiectul propus sa asigure realizarea unei cai de acces publice pe parcela studiata, astfel încât atât construcția subsemnatei cat și parcelele din zona sa obțină acces la drumul reprezentat de str. Făgetului."

Din susținere, înțelegem că dezvoltarea armonioasă a zonei depinde de asigurarea unui acces cât mai facil la parcela doamnei Gramatovici. În continuare din preambulul la observații înțelegem că deși pentru locuința Doamnei Gramatovici a fost obținută autorizația de construire 1889 / 20.10.2016 terenul nu beneficiază de un "drept de acces constituit juridic", acest fapt ridicând serioase semne de întrebare asupra legalității emiterii acestei autorizații, fapt imposibil în lipsa unui acces reglementat, conform HG 525 / 1995, Art. 25.

Cu privire la solicitarea realizării unui drum care să servească parcela Doamnei Gramatovici, menționăm că acest lucru nu este posibil prin prisma regulamentului de urbanism aferent PUG. Astfel, zona vestică a amplasamentului reglementat este încadrată în UTR Vp -SVpa, în acest UTR realizarea de străzi fiind interzisă conform Sectiuni 2 din RLU. Singurele circulații care pot fi amenajate, sunt: alei de promenadă, alergare, călărie și deplasări velo.

Drumul propus prin PUZ va avea acces public nelimitat, la fel și zona verde amplasată spre vest, Doamna Gramatovici putând să aibă acces liber spre parcela dumneaei pietonal sau velo, evident cu condiția realizării unui al doilea acces, cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, a RLU aferent PUG și a Codului Civil.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Gramatovici Daniela și Costin Ovidiu – prin avocat Brisc Horațiu.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

SOCIETATEA COMERCIALĂ trans form S.R.L. 1 CLUJ-NAPOCA, ROMÂNIA

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:19:56 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312018 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 278484/433/04.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Mihai Nistor, înregistrată sub nr. 278484/433/04.05.2021.

1. Referitor la susținerea

   "Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor și am fost neplăcut surprins sa constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrata de doua zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!
   Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare care, după ani de zile, a reușit sa readucă dezvoltarea urbana a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" in aceasta zona și ar putea transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea

   " Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifică și pot demonta cererea nefondata a proprietarilor:

-memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitații creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei (nota personala: nu exista beneficii pentru locuitorii zonei !)
-zona delimitata de Hotel Still si Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a cerea o asemenea zona, extrapolând aș putea identifica ca singura motivație cea care tine de rentabilizarea economica a terenului și creșterea castigului proprietarilor prin vânzare/ construire in detrimentul actualilor locuitori ai zonei !"

Așa cum am precizat la punctul anterior, amplasarea subzonei S_Uet este permisă prin RLU aferent PUG, funcțiunile permise în acest UTR fiind detaliate în Anexa 1 la PUG.
Beneficiile comerțului și a serviciilor de proximitate sunt evidente pentru locuitorii zonei și pentru oraș în ansamblul lui, reducând dependența de deplasarea cu automobilul personal.
Și zona menționată în susținere este încadrată tot în UTR Uliu, la momentul la care proprietarii de acolo vor dori să înceapă procedura de urbanizare fiind permisă instituirea de subzone de dotări.
Faptul că astăzi terenul nu este construit nu însemnă că regulamentul este altul sau că dotările de cartier nu sunt necesare.

3. Referitor la susținerea
"- cererea de a creea 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 într-o zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare !
Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece un asemenea monstru cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de monștrii așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea
"- nu exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma, deci cu siguranța ca proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorința este maximizarea profitului"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru

traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

"- este exagerata formularea utilizata in memoriu făcând referire la zona analizata: "dezvoltarea neomogena prezenta în zonă". deoarece zona este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite
conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogena" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENA" și o "călătorie in trecutul urbanistic" așa cum se dorește in aceasta propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zona rezidențiale de case"

Respectăm dreptul la opinie al Domnului Mihai Nistor, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Călătoria în "trecutul urbanistic" al zonei ne relevă dezvoltări răzlețe, fără dotări publice și cu accese sub dimensionate – prevederile și obligațiile stabilite prin PUG-ul în vigoare urmărind să elimine definitiv aceste situații și practici.

6. Referitor la susținerea

"- cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit in încercarea de a "baga elefantul in frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparata cu o posibila noua construcție.
Ne mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea sa trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA Și SPAIMA ca mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităților· aflate in căutarea câștigului imediat in defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.
Conchid cu speranța ca aceasta propunere va fi RESPINSA, păstrând-se nealterata încadrarea zonei, și ca primăria prin reprezentații ei lucrează cu și in favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respecta regulile!"

Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximității, prin reducerea dependenței de automobil și implicit a a traficului și a poluării. Zona nu își schimbă încadrarea prin acest PUZ și acuzațiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voință.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Mihai Nistor.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:20:12 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312025/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 279277/433/05.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Creț Aurel Dan, înregistrată sub nr. 279277/433/05.05.2021.

1. **Referitor la susținerea**
   "1.Fiind direct interesat, solicit comunicarea documentației existente in legătura cu intenția de elaborare a PUZ-ului"

   Documentația integrală, inclusiv avizele obținute sunt parte din dosarul depus în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef fundamentat de către CTATU. Vă rugăm să vă adresați Serviciului de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Cluj Napoca pentru a vă pune la dispoziție elementele din dosar care pot fi consultate fără încălcarea prevederilor Directivei europene 680 / 2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

2. **Referitor la susținerea**
   "2.Propun Elaborarea unui PUZ care sa aibă in vedere un drum public sau privat de acces la parcelele tuturor proprietarilor din zona, vecini cu domnul Bochis Lucian."

   Cu privire la solicitarea realizării unui drum care să servească parcelele din zonă, menționăm că acest lucru nu este posibil prin prisma regulamentului de urbanism aferent PUG. Astfel, zona vestică a amplasamentului reglementat este încadrată în UTR Vp -SVpa, în acest UTR realizarea de străzi fiind interzisă conform Sectiuni 2 din RLU. Singurele circulații care pot fi amenajate, sunt: alei de promenadă, alergare, călărie și deplasări velo. Drumul propus prin PUZ va avea acces public nelimitat, la fel și zona verde amplasată spre vest, oricine putând să aibă acces liber pietonal sau velo.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Creț Aurel Dan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:20:27 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312030 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 279604/433/05.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Ioana Viman, înregistrată sub nr. 279604/433/05.05.2021.

1. **Referitor la susținerea**

   "Memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor doresc crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de doua zone deja urbanizate de același tip.
   Si ei trebuie sa păstreze același regim de construcție cum am procedat fiecare la rândul nostru când am ales sa locuim in Făget. Aceasta zona este o zona omogena de case, apară blocuri. Daca acest proiect se aproba se creează un precedent si in câțiva ani vom avea un cartier de case împânzit de blocuri.
   NU sunt de acord cu propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul In vigoare
   Făgetul este o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri)"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
   PUZ-ul de față nu are un caracter derogatoriu, ci obligatoriu, realizarea lui fiind impusă prin RLU aferent PUG.

2. **Referitor la susținerea**

" 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 zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare
Traficul general și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona
Consider ca trebuie sa păstreze aceleași condiții de construcție ca si vecinătatea, NU mai mult de 3 nivele."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzon de tipul: [] "
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de incompatibilități urbanistice așa cum se pretinde susținerea.

3. **Referitor la susținerea**
" NU exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma."

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

4. **Referitor la susținerea**
" Cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit iar biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparată cu o posibila (ilizibil)"

Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Ioana Viman.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:15:29 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312037/20.04.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 280518/433/05.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Mureșan Elena, înregistrată sub nr. 280518/433/05.05.2021.

1. Referitor la susținerea

   "Memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor doresc crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de doua zone deja urbanizate de același tip.
   Si ei trebuie sa păstreze același regim de construcție cum am procedat fiecare la rândul nostru când am ales sa locuim in Făget. Aceasta zona este o zona omogena de case, apară blocuri. Daca acest proiect se aproba se creează un precedent si in câțiva ani vom avea un cartier de case împânzit de blocuri.
   NU sunt de acord cu propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul In vigoare
   Făgetul este o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri)"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
   PUZ-ul de față nu are un caracter derogatoriu, ci obligatoriu, realizarea lui fiind impusă prin RLU aferent PUG.

2. Referitor la susținerea

" 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 într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare
Traficul general și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona
Consider ca trebuie sa păstreze aceleași condiții de construcție ca si vecinătatea, NU mai mult de 3 nivele."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de incompatibilități urbanistice așa cum se pretinde susținerea.

3. Referitor la susținerea
" NU exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma."

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

4. Referitor la susținerea
" Cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit iar biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparată cu o posibilă nouă construcție ."

Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Elena Mureșan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:14:18 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312046/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 281920/433/06.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Borșan Andrei, înregistrată sub nr. 281920_06.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor și am fost neplăcut surprins sa constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrata de doua zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!
   Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare care, după ani de zile, a reușit sa readucă dezvoltarea urbana a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" in aceasta zona și ar putea transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea
   " Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifică și pot demonta cererea nefondata a proprietarilor:

-memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitații creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei (nota personala: nu exista beneficii pentru locuitorii zonei !)
-zona delimitata de Hotel Still si Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a cerea o asemenea zona, extrapolând aș putea identifica ca singura motivație cea care tine de rentabilizarea economica a terenului și creșterea castigului proprietarilor prin vânzare/ construire in detrimentul actualilor locuitori ai zonei !"

Așa cum am precizat la punctul anterior, amplasarea subzonei S_Uet este permisă prin RLU aferent PUG, funcțiunile permise în acest UTR fiind detaliate în Anexa 1 la PUG.
Beneficiile comerțului și a serviciilor de proximitate sunt evidente pentru locuitorii zonei și pentru oraș în ansamblul lui, reducând dependența de deplasarea cu automobilul personal.
Și zona menționată în susținere este încadrată tot în UTR Uliu, la momentul la care proprietarii de acolo vor dori să înceapă procedura de urbanizare fiind permisă instituirea de sub zone de dotări.
Faptul că astăzi terenul nu este construit nu însemnă că regulamentul este altul sau că dotările de cartier nu sunt necesare.

3. Referitor la susținerea
"- cererea de a creea 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 într-o zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare !
Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece un asemenea monstru cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de monștrii așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea
"- nu exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma, deci cu siguranța ca proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorința este maximizarea profitului"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru

traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

"- este exagerata formularea utilizata in memoriu făcând referire la zona analizata: "dezvoltarea neomogena prezenta în zonă". deoarece zona este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite
conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogena" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENA" și o "călătorie in trecutul urbanistic" așa cum se dorește in aceasta propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zona rezidențiale de case"

Respectăm dreptul la opinie al Domnului Borșan Andrei, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Călătoria în "trecutul urbanistic" al zonei ne relevă dezvoltări răzlețe, fără dotări publice și cu accese sub dimensionate – prevederile și obligațiile stabilite prin PUG-ul în vigoare urmărind să elimine definitiv aceste situații și practici.

6. Referitor la susținerea

"- cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit in încercarea de a "bagă elefantul in frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparata cu o posibila noua construcție.
Ne mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea sa trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA ȘI SPAIMA ca mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităților· aflate in căutarea câștigului imediat in defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.
Conchid cu speranța ca aceasta propunere va fi RESPINSA, păstrând-se nealterata încadrarea zonei, și ca primăria prin reprezentații ei lucrează cu și in favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respecta regulile!"

Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximității, prin reducerea dependenței de automobil și implicit a a traficului șia poluării. Zona nu își schimbă încadrarea prin acest PUZ și acuzațiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voință.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Borșan Andrei.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20
16:13:55 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312052/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 281978/433/06.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Borșan Angela Gianina, înregistrată sub nr. 281978_06.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor și am fost neplăcut surprins sa constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrata de doua zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!
   Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare care, după ani de zile, a reușit sa readucă dezvoltarea urbana a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" in aceasta zona și ar putea transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea
   " Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifică și pot demonta cererea nefondata a proprietarilor:

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

-memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitații creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei (nota personala: nu exista beneficii pentru locuitorii zonei !)
-zona delimitata de Hotel Still si Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a cerea o asemenea zona, extrapolând aș putea identifica ca singura motivație cea care tine de rentabilizarea economica a terenului și creșterea castigului proprietarilor prin vânzare/ construire in detrimentul actualilor locuitori ai zonei !"

Așa cum am precizat la punctul anterior, amplasarea subzonei S_Uet este permisă prin RLU aferent PUG, funcțiunile permise în acest UTR fiind detaliate în Anexa 1 la PUG.
Beneficiile comerțului și a serviciilor de proximitate sunt evidente pentru locuitorii zonei și pentru oraș în ansamblul lui, reducând dependența de deplasarea cu automobilul personal.
Și zona menționată în susținere este încadrată tot în UTR Uliu, la momentul la care proprietarii de acolo vor dori să înceapă procedura de urbanizare fiind permisă instituirea de sub zone de dotări.
Faptul că astăzi terenul nu este construit nu însemnă că regulamentul este altul sau că dotările de cartier nu sunt necesare.

3. Referitor la susținerea
"- cererea de a creea 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 într-o zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare !
Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece un asemenea monstru cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de monștrii așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea
"- nu exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma, deci cu siguranța ca proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorința este maximizarea profitului"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru

traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

"- este exagerata formularea utilizata in memoriu făcând referire la zona analizata: "dezvoltarea neomogena prezenta în zonă". deoarece zona este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite
conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogena" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENA" și o "călătorie in trecutul urbanistic" așa cum se dorește in aceasta propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zona rezidențiale de case"

Respectăm dreptul la opinie al Doamnei Borșan Angela Gianina, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Călătoria în "trecutul urbanistic" al zonei ne relevă dezvoltări răzlețe, fără dotări publice și cu accese sub dimensionate – prevederile și obligațiile stabilite prin PUG-ul în vigoare urmărind să elimine definitiv aceste situații și practici.

6. Referitor la susținerea

"- cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit in încercarea de a "bagă elefantul in frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparata cu o posibila noua construcție.
Ne mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea sa trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA Și SPAIMA ca mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităților· aflate in căutarea câștigului imediat in defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.
Conchid cu speranța ca aceasta propunere va fi RESPINSA, păstrând-se nealterata încadrarea zonei, și ca primăria prin reprezentații ei lucrează cu și in favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respecta regulile!"

Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximității, prin reducerea dependenței de automobil și implicit a a traficului șia poluării. Zona nu își schimbă încadrarea prin acest PUZ și acuzațiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voință.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Borșan Angela Gianina.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:13:32 +03'00'

312057/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 283557/433/06.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Călin Roman, înregistrată sub nr. 283557/433/06.05.2020.

1. Referitor la susținerea
   "Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor și am fost neplăcut surprins sa constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrata de doua zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!
   Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare care, după ani de zile, a reușit sa readucă dezvoltarea urbana a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" in aceasta zona și ar putea transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea
   " Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifică și pot demonta cererea nefondata a proprietarilor:

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

-memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitații creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei (nota personala: nu exista beneficii pentru locuitorii zonei !)
-zona delimitata de Hotel Still si Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a cerea o asemenea zona, extrapolând aș putea identifica ca singura motivație cea care tine de rentabilizarea economica a terenului și creșterea castigului proprietarilor prin vânzare/ construire in detrimentul actualilor locuitori ai zonei !"

Așa cum am precizat la punctul anterior, amplasarea subzonei S_Uet este permisă prin RLU aferent PUG, funcțiunile permise în acest UTR fiind detaliate în Anexa 1 la PUG.
Beneficiile comerțului și a serviciilor de proximitate sunt evidente pentru locuitorii zonei și pentru oraș în ansamblul lui, reducând dependența de deplasarea cu automobilul personal.
Și zona menționată în susținere este încadrată tot în UTR Uliu, la momentul la care proprietarii de acolo vor dori să înceapă procedura de urbanizare fiind permisă instituirea de sub zone de dotări.
Faptul că astăzi terenul nu este construit nu însemnă că regulamentul este altul sau că dotările de cartier nu sunt necesare.

3. Referitor la susținerea
"- cererea de a creea 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 într-o zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare !
Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece un asemenea monstru cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: [] "
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de monștrii așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea
"- nu exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma, deci cu siguranța ca proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorința este maximizarea profitului"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru

traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

"- este exagerata formularea utilizata in memoriu făcând referire la zona analizata: "dezvoltarea neomogena prezenta în zonă", deoarece zona este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite
conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogena" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENA" și o "călătorie in trecutul urbanistic" așa cum se dorește in aceasta propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zona rezidențiale de case"

Respectăm dreptul la opinie al Domnului Călin Roman, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Călătoria în "trecutul urbanistic" al zonei ne relevă dezvoltări răzlețe, fără dotări publice și cu accese sub dimensionate – prevederile și obligațiile stabilite prin PUG-ul în vigoare urmărind să elimine definitiv aceste situații și practici.

6. Referitor la susținerea

"- cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit in încercarea de a "bagă elefantul in frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparata cu o posibila noua construcție.
Ne mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea sa trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA ȘI SPAIMA ca mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităților· aflate in căutarea câștigului imediat in defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.
Conchid cu speranța ca aceasta propunere va fi RESPINSA, păstrând-se nealterata încadrarea zonei, și ca primăria prin reprezentații ei lucrează cu și in favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respecta regulile!"

Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximității, prin reducerea dependenței de automobil și implicit a a traficului și a poluării. Zona nu își schimbă încadrarea prin acest PUZ și acuzațiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voință.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Călin Roman.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20
16:12:43 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312063 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 285744/433/07.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Mureșan Elena , înregistrată sub nr. 285774_07.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "Propunerea de PUZ pentru acest teren nu respecta PUG-ul in vigoare pentru zona Făgetului. Regimul de înălțime propus pentru clădirea din fata este practic de un bloc cu 5 etaje + demisol si subsol. O astfel de construcție nu își are locul într-o zona rezidențiala doar cu case așa cum este in acest moment. Ar deteriora iremediabil aspectul zonei si ar crea in Făget primul precedent periculos.
   Restul construcțiilor unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atât timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG."

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul": []
   S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Regimul de înălțime este mai restrictiv decât cel prevăzut prin regulament pentru UTR S_Uet, așa cum vom arăta mai jos.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
   PUZ-ul de față nu are un caracter derogatoriu, ci obligatoriu, realizarea lui fiind impusă prin RLU aferent PUG.

2. Referitor la susținerea
   "Drumul de acces de pe parcela pare a fi îngust, având in vedere ca pe mai multe drumuri lăturalnice din zona ni s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri)"

   Drumul de acces are reglementat un profil de 9 metri, conform prevederilor legale.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

3. Referitor la susținerea

" 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 într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare
Traficul general și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona
Consider ca trebuie sa păstreze aceleași condiții de construcție ca si vecinătatea, NU mai mult de 3 nivele."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul": []
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de incompatibilități urbanistice așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea

" NU exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma."

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

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

Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Mureșan Elena.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:14:43 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

3/2071 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 286016/433/07.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Ioan Aurel Viman , înregistrată sub nr. 286016/433/07.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "Propunerea de PUZ pentru acest teren nu respecta PUG-ul in vigoare pentru zona Făgetului. Regimul de înălțime propus pentru clădirea din fata este practic de un bloc cu 5 etaje + demisol si subsol. O astfel de construcție nu își are locul într-o zona rezidențiala doar cu case așa cum este in acest moment. Ar deteriora iremediabil aspectul zonei si ar crea in Făget primul precedent periculos.
   Restul construcțiilor unifamiliale propuse în partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atât timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG."

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul": []
   S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Regimul de înălțime este mai restrictiv decât cel prevăzut prin regulament pentru UTR S_Uet, așa cum vom arăta mai jos.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
   PUZ-ul de față nu are un caracter derogatoriu, ci obligatoriu, realizarea lui fiind impusă prin RLU aferent PUG.

2. Referitor la susținerea
   "Drumul de acces de pe parcela pare a fi îngust, având in vedere ca pe mai multe drumuri lăturalnice din zona ni s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri)"

   Drumul de acces are reglementat un profil de 9 metri, conform prevederilor legale.

3. Referitor la susținerea

" 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 într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare
Traficul general și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil zona
Consider ca trebuie sa păstreze aceleași condiții de construcție ca si vecinătatea, NU mai mult de 3 nivele."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul": []
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de incompatibilități urbanistice așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea

" NU exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma."

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

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

Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Ioan Aurel Viman.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:15:06 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312078 / 20.04.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 277040/433/04.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către **Pop Aurelia, Bărnuțiu Florin, Citadin Prest SA, La Donna Imobile SRL, Mureșan Mircea Dorel și Chita Gheorghe, International Trade Solution Srl**, toți reprezentați prin avocat Brisc Horațiu., înregistrată sub nr. 286139/433/07.05.2021.

1. Referitor la susținerea

   "În primul rând, solicitam comunicarea întregii documentații existente în legătura cu intenția de elaborare a PUZ-ului pentru a obține mai multe informații de natura tehnica cu privire la proiectul de dezvoltare propus."

   Documentația integrală, inclusiv avizele obținute sunt parte din dosarul depus în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef fundamentat de către CTATU. Vă rugăm să vă adresați Serviciului de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Cluj Napoca pentru a vă pune la dispoziție elementele din dosar care pot fi consultate fără încălcarea prevederilor Directivei europene 680 / 2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Referitor la susținerea

   "În al doilea rând, prin analizarea panoului afișat, înțelegem ca 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 cai de acces pentru parcelele situate în zona, printre care se numără și parcelele noastre, învecinate cu parcela studiata. Implicit, deși în contextul elaborării acestei documentații tehnice exista 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 tehnica propusa urmărește exclusiv valorificarea parcelei proprietate privata fără a tine cont de situația zonala.

   Astfel, criticile noastre sunt îndeosebi cu privire la calea de acces propusa, ce aparent reprezintă un drum ce va fi menținut în proprietate privata, ce deservește exclusiv viitorii proprietari ai construcțiilor propuse spre dezvoltare. Implicit, consider imperativ ca proiectul propus sa asigure realizarea unei cai de acces publice pe parcela studiata, astfel încât atât parcelele noastre dar și parcelele din zona sa obțină acces la drumul reprezentat de str. Făgetului."

Din susținere, înțelegem că dezvoltarea armonioasă a zonei depinde de asigurarea unui acces cât mai facil la parcelele persoanelor care semnează susținerea.

Cu privire la solicitarea realizării unui drum care să servească parcelele respective, menționăm că acest lucru nu este posibil prin prisma regulamentului de urbanism aferent PUG. aflat în vigoare. Astfel, zona vestică a amplasamentului reglementat este încadrată în UTR Vp -SVpa, în acest UTR realizarea de străzi fiind interzisă conform Sectiuni 2 din RLU. Singurele circulații care pot fi amenajate, sunt: alei de promenadă, alergare, călărie și deplasări velo.

Drumul propus prin PUZ va avea acces public nelimitat, la fel și zona verde amplasată spre vest, proprietarii parcelelor în cauză putând să aibă acces liber pietonal sau velo, evident cu condiția realizării de acces spre parcele cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, a RLU aferent PUG și a Codului Civil.

3. **Referitor la susținerea**

" Mai mult, aprobarea planului urbanistic zonal în forma propusa ar contraveni caii de acces prevăzute prin documentația aferenta PUZ aprobat prin HCL nr. 197 /2007, dat fiind ca prin aceasta din urma 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 caii de acces prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2007. ".

Confrom art. 31 lit (3) din P.U.G Cluj Napoca aflat în vigoare : *"Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații – PUZ sau PUD - prin Hotarare a Consiliului Local s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. Dupa expirarea termenului de 18 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG"*
În acest sens, constatăm faptul că P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 197/2007 la care se face referire în susținere nu mai este valabil iar acuzația de nerespectare a acestuia este nefondată.
În plus amplasarea printr-o documentație de urbanism de accese pe parcelele unor terți, fără acordul expres ala cestora, reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către **Pop Aurelia, Bărnuțiu Florin, Citadin Prest SA, La Donna Imobile SRL, Mureșan Mircea Dorel și Chita Gheorghe, International Trade Solution Srl** – prin avocat Brisc Horațiu.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:15:48 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312085/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 286198/433/07.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Ioana Viman, înregistrată sub nr. 286198/433/07.05.2020.

1. Referitor la susținerea

   "Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor și am fost neplăcut surprins sa constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrata de doua zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!
   Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare care, după ani de zile, a reușit sa readucă dezvoltarea urbana a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" in aceasta zona și ar putea transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul": []
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea

   " Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifică și pot demonta cererea nefondata a proprietarilor:

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

-memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitații creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei (nota personala: nu exista beneficii pentru locuitorii zonei !)
-zona delimitata de Hotel Still si Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a cerea o asemenea zona, extrapolând aș putea identifica ca singura motivație cea care tine de rentabilizarea economica a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire in detrimentul actualilor locuitori ai zonei !"

Așa cum am precizat la punctul anterior, amplasarea subzonei S_Uet este permisă prin RLU aferent PUG, funcțiunile permise în acest UTR fiind detaliate în Anexa 1 la PUG.
Beneficiile comerțului și a serviciilor de proximitate sunt evidente pentru locuitorii zonei și pentru oraș în ansamblul lui, reducând dependența de deplasarea cu automobilul personal.
Și zona menționată în susținere este încadrată tot în UTR Uliu, la momentul la care proprietarii de acolo vor dori să înceapă procedura de urbanizare fiind permisă instituirea de sub zone de dotări.
Faptul că astăzi terenul nu este construit nu înseamnă că regulamentul este altul sau că dotările de cartier nu sunt necesare.

3. Referitor la susținerea
"- cererea de a creea 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 într-o zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare !
Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece un asemenea monstru cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul": []
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de monștrii așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea
"- nu exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma, deci cu siguranța ca proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorința este maximizarea profitului"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru

traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

"- este exagerata formularea utilizata in memoriu făcând referire la zona analizata: "dezvoltarea neomogena prezenta în zonă". deoarece zona este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite
conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogena" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENA" și o "călătorie in trecutul urbanistic" așa cum se dorește in aceasta propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zona rezidențiale de case"

Respectăm dreptul la opinie al Doamnei Ioana Viman, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Călătoria în "trecutul urbanistic" al zonei ne relevă dezvoltări răzlețe, fără dotări publice și cu accese sub dimensionate – prevederile și obligațiile stabilite prin PUG-ul în vigoare urmărind să elimine definitiv aceste situații și practici.

6. Referitor la susținerea

"- cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit in încercarea de a "bagă elefantul in frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparata cu o posibila noua construcție.
Ne mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea sa trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA Și SPAIMA ca mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităților· aflate in căutarea câștigului imediat in defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.
Conchid cu speranța ca aceasta propunere va fi RESPINSA, păstrând-se nealterata încadrarea zonei, și ca primăria prin reprezentații ei lucrează cu și in favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respecta regulile!"

Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximității, prin reducerea dependenței de automobil și implicit a a traficului și a poluării. Zona nu își schimbă încadrarea prin acest PUZ și acuzațiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voință.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Ioana Viman.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:16:07 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312095/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 286660/433/08.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Cătălin Viorel Bota , înregistrată sub nr. 286660_08.05.2021.

1. Referitor la susținerea

   " 1. Planșa de mobilare urbană, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S _ Et*F in zona reglementata, adiacenta străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, in aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maxima la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (in care se propune subzona S _ Et*F) se afla in UTR - ULiu, zona învecinata cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrata fără excepție, iar înălțimea maxima admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu in S _ Et ? ținând cont de faptul ca zona este omogen dezvoltata ca o zona rezidențiala de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitata de hotelurile Stil și Briliant."

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind necesară conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
   S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
   În zona menționată în susținere adiacentă hotelului Still astăzi este un teren liber de construcții, prin urmare nu știm la ce funcțiuni existente se face referire.
   Conform RLU aferent PUG, zonele de dotări, zonele pentru instituții și zonele verzi sunt obligatorii în toate UTR-urile de urbanizare, mobilarea str. Făget, arteră principală a cartierului fiind una firească.

2. Referitor la susținerea

   "Se cere aprobarea acestei subzone S_ET*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat in "Zona 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."

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, pentru UTR Liu la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Pentru UTR UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar, la Secţiunea 4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI, Cap. 16 " COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)" se specifică:
" Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puţin dublă faţă de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0"
Prin urmare CUT-ul propus este identic cu cel reglementat. CUT menționat prin susținere fiind preluat dintr-un alt UTR:

3. Referitor la susținerea
" Aprobarea unei subzone S _Et in zona analizata, cu posibilitatea de a construi. o cladire cu amprenta mare la sol (600 mp cf planșei), înaltime de pana la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinatatii nordice corespunzatoare strazii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vietii locuitorilor. S-a tinut cont de locuintele și vecinatatile deja existente sau s-a facut uz doar de regulamentul existent ?"

Retragerea reglementată de h/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita nordică este de natură să asigure însorirea parcelelor vecine. În faza DTAC se va întocmi un studiu de însorire conform prevederilor OMS 119/2014, obținerea avizului DSP și autorizarea construcției fiind imposibilă dacă normele de însorire nu vor fi respectate.

4. Referitor la susținerea
"Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisa. Astfel ieșirea de pe proprietate spre ora fiind interzisa astăzi , in cazul amplasării unui imobil cu destinație comerciala, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, in preajma sărbătorilor de iama, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut in vedere accesul dificil pe parcela chiar și in condiții de trafic rezidențial?"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea
"Construcțiile unifamiliale propuse in partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG. In schimb drumul de acces de pe parcela este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zona s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne sa cedam din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție."

Locuințele unifamiliale propuse respectă indicii urbanistici prevăzuți în PUG.
Drumul propus are 9 metri lățime și nu 6 metri cum se arată în susținere. Spre deosebire de drumul privat menționat în susținere, pe lângă carosabilul de 6 metri acesta va fi prevăzut cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare parte. În cazul drumului menționat și cunoscut ca aleea Ulmului, analizând baza de date ANCPI putem observa că marea majoritate a parcelelor nu au cedat suprafețe pentru drum, acestea fiind în cel mai bun caz dezmembrate.

6. Referitor la susținerea

"Acum câțiva an in aceasta zona s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția in teren in aceasta zona era si este foarte mare si in prezent iar acum sa se dorească sa fie modificata in blocuri, ca si pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor in care noi am investit ca sa fie într-o zona rezidențiala, va fi iremediabil impactată."

Așa cum se arată în susținere, în zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
Dotările publice necesare unor zone rezidențiale nu sunt de natură să afecteze negativ valoarea proprietăților din zonă, dimpotrivă.
Nu știm la ce blocuri de locuințe colective face referire susținerea, în proiect fiind propuse exclusiv locuințe unifamiliale.

7. Referitor la susținerea

" Dealul unde se afla parcela este într-o zona de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidând-si suplimentar zidul/terasamentele pentru a putea susține pământul. As e vedea ce s-a întâmplat în urma excavărilor din ultimele luni si in zona de lângă Camping Făget . Drumul s-a prăbușit si se duce la vale. La fel se întâmpla acum câțiva ani cu drumul si in 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 excavările făcute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe va creea in zona."

Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate.

8. Referitor la susținerea

" NU am găsit online pe site-ul primaries vreo referință la acestă consultare: https ://primariaclujnapoca.ro/ cetateni/ dezbateri-publice/

În cazul în care nu reușiți accesarea link-ului de pe site-ul Primăriei, vă rugăm să vă adresați Biroului de Strategii Urbane . Remarcăm totuși din observații că ați întrat în posesia proiectului și a regulamentului.

9. Referitor la susținerea

"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 ca în alte zone perioadă este mult mai lungă."

Termenele prevăzute pentru informarea publicului sunt de 15 zile, conform prevederilor OM 2701/2012, transpuse în regulamentul de informare a publicului aprobat prin HCL 153/2012.
Termenele sunt aceleași indiferent de zonă și de UTR.
Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Cătălin Viorel Bota.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:16:27 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312097/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287117/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Ioan Mureșan, înregistrată sub nr. 287117/433/10.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "Am analizat memoriul tehnic propus de către reprezentații proprietarilor și am fost neplăcut surprins sa constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrata de doua zone deja urbanizate de același tip, fără excepție!
   Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare care, după ani de zile, a reușit sa readucă dezvoltarea urbana a Clujului în folosul locuitorilor orașului va deschide o "cutie a Pandorei" in aceasta zona și ar putea transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei și la urma urmei nenecesare!"

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
   S_Uet – Zonă de activități cu carcater terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulementul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Imobilele ce se pot realiza în UTR S_Uet nu sunt mixte, ci au funcțiune comercială și de servicii, funcțiunea de locuire fiind interzisă – deci nu există riscul apariției unor blocuri de locuințe colective.
   Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea
   " Propunerea are următoarele probleme care se pot ușor identifică și pot demonta cererea nefondata a proprietarilor:

-memoriul tehnic nu prezinta motivele clare ale necesitații creării unei asemenea zone și nici destinația clară și beneficiile aduse zonei (nota personala: nu exista beneficii pentru locuitorii zonei !)
-zona delimitata de Hotel Still si Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus si este definita ca atare în PUG-ul actual, iar parte a acestei zone este neconstruită de unde rezultă că nu există nevoia de a cerea o asemenea zona, extrapolând aș putea identifica ca singura motivație cea care tine de rentabilizarea economica a terenului și creșterea câștigului proprietarilor prin vânzare/ construire in detrimentul actualilor locuitori ai zonei !"

Așa cum am precizat la punctul anterior, amplasarea subzonei S_Uet este permisă prin RLU aferent PUG, funcțiunile permise în acest UTR fiind detaliate în Anexa 1 la PUG.
Beneficiile comerțului și a serviciilor de proximitate sunt evidente pentru locuitorii zonei și pentru oraș în ansamblul lui, reducând dependența de deplasarea cu automobilul personal.
Și zona menționată în susținere este încadrată tot în UTR Uliu, la momentul la care proprietarii de acolo vor dori să înceapă procedura de urbanizare fiind obligatorie instituirea de sub zone de dotări. Faptul că astăzi terenul nu este construit nu însemnă că regulamentul este altul sau că dotările de cartier nu sunt necesare.

3. Referitor la susținerea
"- cererea de a creea 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 într-o zona de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare, ar trebui considerată sfidătoare !
Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare precum și dimensiunile unei asemenea construcții ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece un asemenea monstru cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de monștrii așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea
"- nu exista nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma, deci cu siguranța ca proprietarii nu sunt interesați de impact, iar singura dorința este maximizarea profitului"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru

traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea

"- este exagerata formularea utilizata in memoriu făcând referire la zona analizata: "dezvoltarea neomogena prezenta în zonă". deoarece zona este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite
conform planurile urbanistice existente și, sperăm, viitoare, iar păstrarea zonei conform definiției din PUG ar întări "dezvoltarea omogena" și nu ar permite o "dezvoltare ETEROGENA" și o "călătorie in trecutul urbanistic" așa cum se dorește in aceasta propunere prin forțarea unei subzone de servicii terțiare într-o zona rezidențiale de case"

Respectăm dreptul la opinie al Domnului Ioan Mureșan, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Călătoria în "trecutul urbanistic" al zonei ne relevă dezvoltări răzlețe, fără dotări publice și cu accese sub dimensionate – prevederile și obligațiile stabilite prin PUG-ul în vigoare urmărind să elimine definitiv aceste situații și practici.

6. Referitor la susținerea

"- cu siguranța ca estetica zonei va avea de suferit in încercarea de a "bagă elefantul in frigider" deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", centrul spiritual al cartierului, ar părea o miniatura comparata cu o posibila noua construcție.
Ne mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic și prietenos oraș din țară, totuși am vrea sa trăim doar cu mândria și speranța unui oraș care sa fie mai puțin poluat, mai aerisit și mai verde și nu cu FRICA Și SPAIMA ca mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităților· aflate in căutarea câștigului imediat in defavoarea tuturor celorlalți indiferent de scop și mijloace.
Conchid cu speranța ca aceasta propunere va fi RESPINSA, păstrând-se nealterata încadrarea zonei, și ca primăria prin reprezentații ei lucrează cu și in favoarea majorității, a cetățenilor onești care apreciază acest oraș și respecta regulile!"

Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creșterea calității vieții locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximității, prin reducerea dependenței de automobil și implicit a a traficului șia poluării. Zona nu își schimbă încadrarea prin acest PUZ și acuzațiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voință.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Ioan Mureșan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:16:45 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312100 / 20.05.2021

TRANS FORM /

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

Referitor la: Adresa nr. 287230/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către **Pop Aurelia, Bărnuțiu Florin, Citadin Prest SA, La Donna Imobile SRL, Mureșan Mircea Dorel și Chita Gheorghe, International Trade Solution Srl**, toți reprezentați prin avocat Brisc Horațiu., înregistrată sub nr. 287230/433/10.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   "În primul rând, solicitam comunicarea întregii documentații existente în legătura cu intenția de elaborare a PUZ-ului pentru a obține mai multe informații de natura tehnica cu privire la proiectul de dezvoltare propus."

   Documentația integrală, inclusiv avizele obținute sunt parte din dosarul depus în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef fundamentat de către CTATU. Vă rugăm să vă adresați Serviciului de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Cluj Napoca pentru a vă pune la dispoziție elementele din dosar care pot fi consultate fără încălcarea prevederilor Directivei europene 680 / 2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Referitor la susținerea
   "În al doilea rând, prin analizarea panoului afișat, înțelegem ca 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 cai de acces pentru parcelele situate în zona, printre care se numără și parcelele noastre, învecinate cu parcela studiata. Implicit, deși în contextul elaborării acestei documentații tehnice exista 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 tehnica propusa urmărește exclusiv valorificarea parcelei proprietate privata fără a tine cont de situația zonala.

   Astfel, criticile noastre sunt îndeosebi cu privire la calea de acces propusa, ce aparent reprezintă un drum ce va fi menținut în proprietate privata, ce deservește exclusiv viitorii proprietari ai construcțiilor propuse spre dezvoltare. Implicit, consider imperativ ca proiectul propus sa asigure realizarea unei cai de acces publice pe parcela studiata, astfel încât atât parcelele noastre dar și parcelele din zona sa obțină acces la drumul reprezentat de str. Făgetului."

Din susținere, înțelegem că dezvoltarea armonioasă a zonei depinde de asigurarea unui acces cât mai facil la parcelele persoanelor care semnează susținerea.

Cu privire la solicitarea realizării unui drum care să servească parcelele respective, menționăm că acest lucru nu este posibil prin prisma regulamentului de urbanism aferent PUG. aflat în vigoare. Astfel, zona vestică a amplasamentului reglementat este încadrată în UTR Vp -SVpa, în acest UTR realizarea de străzi fiind interzisă conform Sectiuni 2 din RLU. Singurele circulații care pot fi amenajate, sunt: alei de promenadă, alergare, călărie și deplasări velo.

Drumul propus prin PUZ va avea acces public nelimitat, la fel și zona verde amplasată spre vest, proprietarii parcelelor în cauză putând să aibă acces liber pietonal sau velo, evident cu condiția realizării de acces spre parcele cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, a RLU aferent PUG și a Codului Civil.

3. Referitor la susținerea

" **Mai mult, aprobarea planului urbanistic zonal în forma propusa ar contraveni caii de acces prevăzute prin documentația aferenta PUZ aprobat prin HCL nr. 197 /2007, dat fiind ca prin aceasta din urma 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 caii de acces prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL nr. 197/2007. ".**

Confrom art. 31 lit (3) din P.U.G Cluj Napoca aflat în vigoare : *"Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații – PUZ sau PUD - prin Hotarare a Consiliului Local s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. Dupa expirarea termenului de 18 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG"*
În acest sens, constatăm faptul că P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 197/2007 la care se face referire în susținere nu mai este valabil iar acuzația de nerespectare a acestuia este nefondată.
În plus amplasarea printr-o documentație de urbanism de accese pe parcelele unor terți, fără acordul expres ala cestora, reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către **Pop Aurelia, Bărnuțiu Florin, Citadin Prest SA, La Donna Imobile SRL, Mureșan Mircea Dorel și Chita Gheorghe, International Trade Solution Srl** – prin avocat Brisc Horațiu.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

SOCIETATEA COMERCIALĂ trans form S.R.L. 1 CLUJ-NAPOCA, ROMÂNIA

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:17:02 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312108 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287469/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Mihaela Crișan , înregistrată sub nr. 287469_10.05.2021.

1. Referitor la susținerea

" 1. Planșa de mobilare urbană, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S _ Et*F in zona reglementata, adiacenta străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, in aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maxima la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (in care se propune subzona S _ Et*F) se afla in UTR - ULiu, zona învecinata cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrata fără excepție, iar înălțimea maxima admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu in S _ Et ? ținând cont de faptul ca zona este omogen dezvoltata ca o zona rezidențiala de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitata de hotelurile Stil și Briliant."

Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind necesară conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
În zona menționată în susținere adiacentă hotelului Still astăzi este un teren liber de construcții, prin urmare nu știm la ce funcțiuni existente se face referire.
Conform RLU aferent PUG, zonele de dotări, zonele pentru instituții și zonele verzi sunt obligatorii în toate UTR-urile de urbanizare, mobilarea str. Făget, arteră principală a cartierului fiind una firească.

2. Referitor la susținerea

"Se cere aprobarea acestei subzone S_ET*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat in "Zona 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."

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, pentru UTR Liu la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Pentru UTR UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar, la Secţiunea 4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI, Cap. 16 " COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)" se specifică:
" Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0"
Prin urmare CUT-ul propus este identic cu cel reglementat. CUT menționat prin susținere fiind preluat dintr-un alt UTR:

3. Referitor la susținerea
" Aprobarea unei subzone S _Et in zona analizata, cu posibilitatea de a construi. o cladire cu amprenta mare la sol (600 mp cf planșei), înaltime de pana la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinatatii nordice corespunzatoare strazii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vietii locuitorilor. S-a tinut cont de locuintele și vecinatatile deja existente sau s-a facut uz doar de regulamentul existent ?"

Retragerea reglementată de h/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita nordică este de natură să asigure însorirea parcelelor vecine. În faza DTAC se va întocmi un studiu de însorire conform prevederilor OMS 119/2014, obținerea avizului DSP și autorizarea construcției fiind imposibilă dacă normele de însorire nu vor fi respectate.

4. Referitor la susținerea
"Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisa. Astfel ieșirea de pe proprietate spre ora fiind interzisa astăzi , in cazul amplasării unui imobil cu destinație comerciala, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, in preajma sărbătorilor de iama, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut in vedere accesul dificil pe parcela chiar și in condiții de trafic rezidențial?"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea
"Construcțiile unifamiliale propuse in partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG. In schimb drumul de acces de pe parcela este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zona s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne sa cedam din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție."

Locuințele unifamiliale propuse respectă indicii urbanistici prevăzuți în PUG.
Drumul propus are 9 metri lățime și nu 6 metri cum se arată în susținere. Spre deosebire de drumul privat menționat în susținere, pe lângă carosabilul de 6 metri acesta va fi prevăzut cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare parte. În cazul drumului menționat și cunoscut ca aleea Ulmului, analizând baza de date ANCPI putem observa că marea majoritate a parcelelor nu au cedat suprafețe pentru drum, acestea fiind în cel mai bun caz dezmembrate.

6. Referitor la susținerea

"Acum câțiva an in aceasta zona s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția in teren in aceasta zona era si este foarte mare si in prezent iar acum sa se dorească sa fie modificata in blocuri, ca si pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor in care noi am investit ca sa fie într-o zona rezidențiala, va fi iremediabil impactată."

Așa cum se arată în susținere, în zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
Dotările publice necesare unor zone rezidențiale nu sunt de natură să afecteze negativ valoarea proprietăților din zonă, dimpotrivă.
Nu știm la ce blocuri de locuințe colective face referire susținerea, în proiect fiind propuse exclusiv locuințe unifamiliale.

7. Referitor la susținerea

" Dealul unde se afla parcela este într-o zona de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidând-si suplimentar zidul/terasamentele pentru a putea susține pământul. As e vedea ce s-a întâmplat în urma excavărilor din ultimele luni si in zona de lângă Camping Făget . Drumul s-a prăbușit si se duce la vale. La fel se întâmpla acum câțiva ani cu drumul si in 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 excavările făcute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe va creea in zona."

Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate.

8. Referitor la susținerea

" NU am găsit online pe site-ul primaries vreo referință la acestă consultare: https ://primariaclujnapoca.ro/ cetateni/ dezbateri-publice/

În cazul în care nu reușiți accesarea link-ului de pe site-ul Primăriei, vă rugăm să vă adresați Biroului de Strategii Urbane . Remarcăm totuși din observații că ați întrat în posesia proiectului și a regulamentului.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Mihaela Crișan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:17:21 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312118 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287480/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Mihaela Crișan , înregistrată sub nr. 287480_10.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   " 1. Planșa de mobilare urbană, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S _ Et*F in zona reglementata, adiacenta străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, in aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maxima la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (in care se propune subzona S _ Et*F) se afla in UTR - ULiu, zona învecinata cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrata fără excepție, iar înălțimea maxima admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu in S _ Et ? ținând cont de faptul ca zona este omogen dezvoltata ca o zona rezidențiala de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitata de hotelurile Stil și Briliant."

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind necesară conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
   S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
   În zona menționată în susținere adiacentă hotelului Still astăzi este un teren liber de construcții, prin urmare nu știm la ce funcțiuni existente se face referire.
   Conform RLU aferent PUG, zonele de dotări, zonele pentru instituții și zonele verzi sunt obligatorii în toate UTR-urile de urbanizare, mobilarea str. Făget, arteră principală a cartierului fiind una firească.

2. Referitor la susținerea
   "Se cere aprobarea acestei subzone S_ET*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat in "Zona 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."

Conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, pentru UTR Liu, la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Pentru UTR UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar, la Secţiunea 4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI, Cap. 16 " COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)" se specifică:
" Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0"
Prin urmare CUT-ul propus este identic cu cel reglementat. CUT menționat prin susținere fiind preluat dintr-un alt UTR:

3. Referitor la susținerea
" Aprobarea unei subzone S _Et in zona analizata, cu posibilitatea de a construi. o cladire cu amprenta mare la sol (600 mp cf planșei), înaltime de pana la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinatatii nordice corespunzatoare strazii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vietii locuitorilor. S-a tinut cont de locuintele și vecinatatile deja existente sau s-a facut uz doar de regulamentul existent ?"

Retragerea reglementată de h/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita nordică este de natură să asigure însorirea parcelelor vecine. În faza DTAC se va întocmi un studiu de însorire conform prevederilor OMS 119/2014, obținerea avizului DSP și autorizarea construcției fiind imposibilă dacă normele de însorire nu vor fi respectate.

4. Referitor la susținerea
"Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisa. Astfel ieșirea de pe proprietate spre ora fiind interzisa astăzi , in cazul amplasării unui imobil cu destinație comerciala, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, in preajma sărbătorilor de iama, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut in vedere accesul dificil pe parcela chiar și in condiții de trafic rezidențial?"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea
"Construcțiile unifamiliale propuse in partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG. In schimb drumul de acces de pe parcela este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zona s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne sa cedam din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție."

Locuințele unifamiliale propuse respectă indicii urbanistici prevăzuți în PUG.
Drumul propus are 9 metri lățime și nu 6 metri cum se arată în susținere. Spre deosebire de drumul privat menționat în susținere, pe lângă carosabilul de 6 metri acesta va fi prevăzut cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare parte. În cazul drumului menționat și cunoscut ca aleea Ulmului, analizând baza de date ANCPI putem observa că marea majoritate a parcelelor nu au cedat suprafețe pentru drum, acestea fiind în cel mai bun caz dezmembrate.

6. Referitor la susținerea

"Acum câțiva an in aceasta zona s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția in teren in aceasta zona era si este foarte mare si in prezent iar acum sa se dorească sa fie modificata in blocuri, ca si pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor in care noi am investit ca sa fie într-o zona rezidențiala, va fi iremediabil impactată."

Așa cum se arată în susținere, în zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
Dotările publice necesare unor zone rezidențiale nu sunt de natură să afecteze negativ valoarea proprietăților din zonă, dimpotrivă.
Nu știm la ce blocuri de locuințe colective face referire susținerea, în proiect fiind propuse exclusiv locuințe unifamiliale.

7. Referitor la susținerea

" Dealul unde se afla parcela este într-o zona de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidând-si suplimentar zidul/terasamentele pentru a putea susține pământul. As e vedea ce s-a întâmplat în urma excavărilor din ultimele luni si in zona de lângă Camping Făget . Drumul s-a prăbușit si se duce la vale. La fel se întâmpla acum câțiva ani cu drumul si in 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 excavările făcute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe va creea in zona."

Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate.

8. Referitor la susținerea

" NU am găsit online pe site-ul primaries vreo referință la acestă consultare: https ://primariaclujnapoca.ro/ cetateni/ dezbateri-publice/

În cazul în care nu reușiți accesarea link-ului de pe site-ul Primăriei, vă rugăm să vă adresați Biroului de Strategii Urbane . Remarcăm totuși din observații că ați întrat în posesia proiectului și a regulamentului.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Mihaela Crișan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:17:39 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312121 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287483/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Mihaela Crișan , înregistrată sub nr. 287483_10.05.2021.

1. Referitor la susținerea

   " 1. Planșa de mobilare urbană, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S _ Et*F in zona reglementata, adiacenta străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, in aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maxima la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (in care se propune subzona S _ Et*F) se afla in UTR - ULiu, zona învecinata cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrata fără excepție, iar înălțimea maxima admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu in S _ Et ? ținând cont de faptul ca zona este omogen dezvoltata ca o zona rezidențiala de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitata de hotelurile Stil și Briliant."

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind necesară conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
   S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
   În zona menționată în susținere adiacentă hotelului Still astăzi este un teren liber de construcții, prin urmare nu știm la ce funcțiuni existente se face referire.
   Conform RLU aferent PUG, zonele de dotări, zonele pentru instituții și zonele verzi sunt obligatorii în toate UTR-urile de urbanizare, mobilarea str. Făget, arteră principală a cartierului fiind una firească.

2. Referitor la susținerea

   "Se cere aprobarea acestei subzone S_ET*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat in "Zona 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."

Conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, pentru UTR Liu la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Pentru UTR UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar, la Secțiunea 4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI, Cap. 16 " COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)" se specifică:
" Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0"
Prin urmare CUT-ul propus este identic cu cel reglementat. CUT menționat prin susținere fiind preluat dintr-un alt UTR:

3. Referitor la susținerea
" Aprobarea unei subzone S _Et in zona analizata, cu posibilitatea de a construi. o cladire cu amprenta mare la sol (600 mp cf planșei), înaltime de pana la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinatatii nordice corespunzatoare strazii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vietii locuitorilor. S-a tinut cont de locuintele și vecinatatile deja existente sau s-a facut uz doar de regulamentul existent ?"

Retragerea reglementată de h/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita nordică este de natură să asigure însorirea parcelelor vecine. În faza DTAC se va întocmi un studiu de însorire conform prevederilor OMS 119/2014, obținerea avizului DSP și autorizarea construcției fiind imposibilă dacă normele de însorire nu vor fi respectate.

4. Referitor la susținerea
"Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisa. Astfel ieșirea de pe proprietate spre ora fiind interzisa astăzi , in cazul amplasării unui imobil cu destinație comerciala, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, in preajma sărbătorilor de iama, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut in vedere accesul dificil pe parcela chiar și in condiții de trafic rezidențial?"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea
"Construcțiile unifamiliale propuse in partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG. In schimb drumul de acces de pe parcela este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zona s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne sa cedam din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție."

Locuințele unifamiliale propuse respectă indicii urbanistici prevăzuți în PUG.
Drumul propus are 9 metri lățime și nu 6 metri cum se arată în susținere. Spre deosebire de drumul privat menționat în susținere, pe lângă carosabilul de 6 metri acesta va fi prevăzut cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare parte. În cazul drumului menționat și cunoscut ca aleea Ulmului, analizând baza de date ANCPI putem observa că marea majoritate a parcelelor nu au cedat suprafețe pentru drum, acestea fiind în cel mai bun caz dezmembrate.

6. **Referitor la susținerea**

"Acum câțiva an in aceasta zona s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția in teren in aceasta zona era si este foarte mare si in prezent iar acum sa se dorească sa fie modificata in blocuri, ca si pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor in care noi am investit ca sa fie într-o zona rezidențiala, va fi iremediabil impactată."

Așa cum se arată în susținere, în zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
Dotările publice necesare unor zone rezidențiale nu sunt de natură să afecteze negativ valoarea proprietăților din zonă, dimpotrivă.
Nu știm la ce blocuri de locuințe colective face referire susținerea, în proiect fiind propuse exclusiv locuințe unifamiliale.

7. **Referitor la susținerea**

" Dealul unde se afla parcela este într-o zona de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidând-si suplimentar zidul/terasamentele pentru a putea susține pământul. As e vedea ce s-a întâmplat în urma excavărilor din ultimele luni si in zona de lângă Camping Făget . Drumul s-a prăbușit si se duce la vale. La fel se întâmpla acum câțiva ani cu drumul si in 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 excavările făcute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe va creea in zona."

Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate.

8. **Referitor la susținerea**

" NU am găsit online pe site-ul primaries vreo referință la acestă consultare: https ://primariaclujnapoca.ro/ cetateni/ dezbateri-publice/

În cazul în care nu reușiți accesarea link-ului de pe site-ul Primăriei, vă rugăm să vă adresați Biroului de Strategii Urbane . Remarcăm totuși din observații că ați întrat în posesia proiectului și a regulamentului.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Mihaela Crișan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:17:57 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312126/20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287682/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Cătălin Viorel Bota , înregistrată sub nr. 287682_10.05.2021.

1. Referitor la susținerea
   " 1. Planșa de mobilare urbană, supusa consultării publice propune introducerea unei subzone S _ Et*F in zona reglementata, adiacenta străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, in aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maxima la cornișă de 16.00 m și înălțime maximă de 21.00 m. Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (in care se propune subzona S _ Et*F) se afla in UTR - ULiu, zona învecinata cu zone deja urbanizate ale căror destinație (Liu) a fost păstrata fără excepție, iar înălțimea maxima admisă este de 12.00 m. Care este motivarea pentru a schimba încadrarea zonei din Liu in S _ Et ? ținând cont de faptul ca zona este omogen dezvoltata ca o zona rezidențiala de tip Liu, iar funcțiile de servicii sunt și vor fi deservite pe viitor de zona de servicii delimitata de hotelurile Stil și Briliant."

   Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind necesară conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
   "Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
   S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
   Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
   În zona menționată în susținere adiacentă hotelului Still astăzi este un teren liber de construcții, prin urmare nu știm la ce funcțiuni existente se face referire.
   Conform RLU aferent PUG, zonele de dotări, zonele pentru instituții și zonele verzi sunt obligatorii în toate UTR-urile de urbanizare, mobilarea str. Făget, arteră principală a cartierului fiind una firească.

2. Referitor la susținerea
   "Se cere aprobarea acestei subzone S_ET*F cu C.U.T. max de 2.4, dar conform regulamentului primăriei prezentat in "Zona 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."

Conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, pentru UTR Liu, la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Pentru UTR UEt Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, la Secțiunea 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI, Cap. 16 " COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)" se specifică:
" Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4
Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0"
Prin urmare CUT-ul propus este identic cu cel reglementat. CUT menționat prin susținere fiind preluat dintr-un alt UTR:

3. Referitor la susținerea
" Aprobarea unei subzone S _Et in zona analizata, cu posibilitatea de a construi. o cladire cu amprenta mare la sol (600 mp cf planșei), înaltime de pana la 21 m cu S+D+P+3E+R ar reduce expunerea la soare a vecinatatii nordice corespunzatoare strazii Ulmului nr 1-8 afectând calitatea vietii locuitorilor. S-a tinut cont de locuintele și vecinatatile deja existente sau s-a facut uz doar de regulamentul existent ?"

Retragerea reglementată de h/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita nordică este de natură să asigure însorirea parcelelor vecine. În faza DTAC se va întocmi un studiu de însorire conform prevederilor OMS 119/2014, obținerea avizului DSP și autorizarea construcției fiind imposibilă dacă normele de însorire nu vor fi respectate.

4. Referitor la susținerea
"Locul unde este semnalat drumul de acces se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulației rutiere, fiind și zona cu depășirea interzisa. Astfel ieșirea de pe proprietate spre ora fiind interzisa astăzi , in cazul amplasării unui imobil cu destinație comerciala, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, in preajma sărbătorilor de iama, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității . S-a avut in vedere accesul dificil pe parcela chiar și in condiții de trafic rezidențial?"

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

5. Referitor la susținerea
"Construcțiile unifamiliale propuse in partea din spate a parcelei, par a fi rezonabile, atâta timp cat respecta gradul de ocupare CUT / POT stabilit in PUG. In schimb drumul de acces de pe parcela este prevăzut doar de 6 metri. Pe mai multe drumuri din zona s-a impus o lățime mai mare (7-9 metri) acest lucru obligându-ne sa cedam din terenul propriu pentru drum pentru a obține autorizație de construcție."

Locuințele unifamiliale propuse respectă indicii urbanistici prevăzuți în PUG.
Drumul propus are 9 metri lățime și nu 6 metri cum se arată în susținere. Spre deosebire de drumul privat menționat în susținere, pe lângă carosabilul de 6 metri acesta va fi prevăzut cu trotuare de 1,5 metri pe fiecare parte. În cazul drumului menționat și cunoscut ca aleea Ulmului, analizând baza de date ANCPI putem observa că marea majoritate a parcelelor nu au cedat suprafețe pentru drum, acestea fiind în cel mai bun caz dezmembrate.

6. Referitor la susținerea

"Acum câțiva an in aceasta zona s-a primit autorizație de construcție doar pentru case de vacanță . Investiția in teren in aceasta zona era si este foarte mare si in prezent iar acum sa se dorească sa fie modificata in blocuri, ca si pe Eugen Ionesco sau alte exemple. Automat valoarea caselor in care noi am investit ca sa fie într-o zona rezidențiala, va fi iremediabil impactată."

Așa cum se arată în susținere, în zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.
Dotările publice necesare unor zone rezidențiale nu sunt de natură să afecteze negativ valoarea proprietăților din zonă, dimpotrivă.
Nu știm la ce blocuri de locuințe colective face referire susținerea, în proiect fiind propuse exclusiv locuințe unifamiliale.

7. Referitor la susținerea

" Dealul unde se afla parcela este într-o zona de alunecare de pământ, câteva case învecinate acestei parcele consolidând-si suplimentar zidul/terasamentele pentru a putea susține pământul. As e vedea ce s-a întâmplat în urma excavărilor din ultimele luni si in zona de lângă Camping Făget . Drumul s-a prăbușit si se duce la vale. La fel se întâmpla acum câțiva ani cu drumul si in 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 excavările făcute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe va creea in zona."

Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate.

8. Referitor la susținerea

" NU am găsit online pe site-ul primaries vreo referință la acestă consultare: https ://primariaclujnapoca.ro/ cetateni/ dezbateri-publice/

În cazul în care nu reușiți accesarea link-ului de pe site-ul Primăriei, vă rugăm să vă adresați Biroului de Strategii Urbane . Remarcăm totuși din observații că ați întrat în posesia proiectului și a regulamentului.

9. Referitor la susținerea

"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 ca în alte zone perioadă este mult mai lungă."

Termenele prevăzute pentru informarea publicului sunt de 15 zile, conform prevederilor OM 2701/2012, transpuse în regulamentul de informare a publicului aprobat prin HCL 153/2012.
Termenele sunt aceleași indiferent de zonă și de UTR.
Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Cătălin Viorel Bota.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:18:18 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

312128 / 20.05.2021

TRANS FORM

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

Referitor la: Adresa nr. 287762/433/10.05.2020, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal" str. Făgetului f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.,** având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma cesiunii de contract de proiectare cu TRF CONSULT S.R.L., pentru beneficiarul Lucian Bochiș , având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Mihaela Crișan , înregistrată sub nr. 287762_10.05.2021.

1. Referitor la susținerea

"Proprietatea mea se afla la limita de proprietate cu zona aflată in discuție si mă consider direct afectata de propunerea de urbanizare.
In urma analizei memoriul tehnic propus de către reprezentanții proprietarilor de pe str. Făgetului 26 , am constat ca se dorește crearea unei subzone destinata activităților economice cu caracter terțiar într-o zona desemnata cu indicativul ULiu (zona de urbanizare cu locuințe cu regim redus
de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban) încadrată de doua zone deja urbanizate de acela9i tip.
Planșa de mobilare urbana, supusă consultării publice propune introducerea unei subzone S _ Et*F in zona reglementata, adiacentă străzii Făgetului. Conform RLU aferent PUZ, in aceasta subzona se propune un regim de înălțime S+D+P+3E+R, cu o înălțime maxima la cornișa de 16.00 m si înălțime maxima de 21.00 m . Conform PUG Cluj-Napoca, zona care se urbanizează (in care se propune subzona S_Et*F) se afla in UTR- ULiu, zona in care înălțimea maxima admisa este de 12.00 m.
In aceasta subzona S _ Et*F, distanta fata de limitele laterale ar trebuie sa respecte distanta de minim h/2 din înălțimea clădirii propuse, în condițiile in care in partea nordica, parcela se învecinează cu o zona locuințe unifamiliale.
In aceste condiții va rugam sa revizuiți regulamentul aferent subzonei S _ Et*F cu privire la regimul de înălțime si retragerile fata de limitele laterale ale parcelei."

Amplasarea UTR-ului tip S_Et este stabilită prin Avizul de Oportunitate 90 din 31.03.2020, amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare fiind necesară conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

Față de parcele aflate la nord prin regulament și planșa de reglementări s-a prevăzut o retragere de 6 metri, dar nu mai puțin de h/2, prin urmare solicitarea dumneavoastră este deja cuprinsă în regulamentul aferent PUZ.

Ca o considerație generală, zona Făget, unde prin eludarea regulamentului de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014 s-au construit locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, este total lipsită de dotări de proximitate astfel că locuitorii de aici sunt obligați să se deplaseze cu mașina pentru asigurarea cumpărăturilor, a serviciilor medicale, etc. contribuind la nivelul municipiului la problemele de trafic bine cunoscute.

2. Referitor la susținerea

" Propunerea de creare a acestei subzone prin aprobarea unei derogări de la PUG-ul in vigoare ,va transforma o zona cu specific rezidențial cu locuințe mici (case unifamiliale sau duplexuri) într-o aglomerare nedorita de clădiri cu funcțiuni mixte, nedefinite, nedorite de locuitorii zonei"

PUZ-ul de față nu are un caracter derogatoriu, ci obligatoriu, realizarea lui fiind impusă prin RLU aferent PUG. Așa cum am precizat la punctul anterior, dotările de proximitate nu contravin cu caracterul rezidențial al zonei, acestea fiind necesare și obligatorii pentru servirea locuitorilor și reducerea dependenței de transportul auto individual. Ne îndoim că o băcănie, o farmacie, un cabinet medical sau veterinar, o sală de sport, sunt dotări de natură să deranjeze locuitorii și să nu fie dorite de aceștia.

3. Referitor la susținerea

"Solicitarea de a construi o cladire 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 m într-o zonă de case, planificând doar 4 (PATRU) locuri de parcare exterioare ar trebui considerata exagerata, neargumentata, inutila, deranjantă."

Amplasarea de dotări publice în zonele de urbanizare este obligatorie conform RLU aferent PUG Cluj Napoca, unde la Secțiunea 1, Cap. A "Condiționări primare" se specifică:
"Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:"[]
S_Uet – Zonă de activități cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet."
Proiectul propus nu derogă în niciun fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări. În plus, față de regulamentul PUG care prevede posibilitatea realizării în UTR Uet a imobilelor P+5+R, prin regulament s-a limitat regimul de înălțime la P+3+R, cu maxim 16 m la cornișă față de 21 m cât prevede PUG-ul, tocmai pentru a asigura confortul și intimitatea locuitorilor din vecinătate.
Cele 4 locuri de parcare amplasate la sol nu sunt destinate funcțiunilor terțiare ci vor fi folosite de vizitatori și de enoriașii biserici Soborul Maicii Domnului, care astăzi parchează pe trotuar, pe stradă și pe pista de biciclete, biserica neavând prevăzute locuri de parcare.
Pentru funcțiunile terțiare. Locurile de parcare se vor prevedea exclusiv în interiorul parcelei, la subsolul și demisolul acestei construcții.
Considerăm că aplicarea regulamentului de urbanism, cu reglementări mai restrictive privind regimul de înălțime decât prevede acesta nu are acum să ducă la crearea de incompatibilități urbanistice așa cum se pretinde susținerea.

4. Referitor la susținerea

"Casa mea se afla la cel puțin 5 metri diferența de nivel(in vale), în direcție nord-est. Aceasta construcție solicitată, cu 7 niveluri pe 600 mp' amprenta la sol = 4.200 mp construiți ,la 5 metri retragere fata de limita mea de proprietate, ar fi ca si un Zgârie Nori. Vom fi privați de soare, lumină și intimitate, aflându-se pe axa sud-vest."

Așa cum am arătat anterior, construcția ce se poate edifica pe terenul adiacent casei dumneavoastră va avea demisol, parter, 3 etaje și poate un etaj retras, retragerea minimă

obligatorie fiind de h/2 dar nu mai puțin de 6 metri. Această reglementare are ca scop protejarea vecinătăților ca intimitate și însorire. Diferența de maxim 2 niveluri supraterane între imobilul dumneavoastră și cel propus cu greu putând fi caracterizată ca una tipică cu un zgârie nor.

5. Referitor la susținerea

"Nu susțin nici o clădire de activități economice de nici o natură, nici măcar un magazin de pâine, deoarece îmi doresc un cartier exclusiv rezidențial. Un magazin înseamnă camioane de marfă, zgomot, clienți parcați peste tot, gunoaie aruncate."

Înțelegem și respectăm dreptul la opinie, dar dorim să reamintim că distribuția neuniformă a funcțiunilor în teritoriu și lipsa dotărilor de proximitate sunt principalii generatori de trafic. Urbanismul modern ține seama de regula celor 15 minute, respectiv dotările de primă necesitate să se găsească la 15 minute de mers pe jos de locuință. Înțelegem că doar alți cetățeni din alte zone ar trebui să vadă dubițe de aprovizionare și alți clienți parcați, nu și dumneavoastră. Ca o notă personală aș prefera ca și dumneavoastră să puteți să vă faceți cumpărăturile în apropiere și nu mai fiu nevoit să fac slalom printre mașinile parcate pe trotuar în zona pieței Zorilor, mașini ale celor nu își doresc în cartierul lor nici măcar un magazin de pâine. Probabil că și traficul ar arăta altfel în oraș dacă ar fi mai puține mașini plecate la magazinul din alt cartier pentru o sticlă de lapte.

6. Referitor la susținerea

" Mă opun realizării de BLOCURI sau CLADIRI CU O INALTIME MAI MARE DECAT A CLADIRILOR DIN ZONA ,FIIND IN VECINATATEA CASELOR DE LOCUIT."

Problema regimului de înălțime a fost detaliată la punctele anterioare.

7. Referitor la susținerea

"Dealul unde se afla parcela pentru care se solicita schimbarea PUZ-ului este într-o zona de alunecare de pământ. Câteva case învecinate acestei parcele au fast nevoite sa își consolideze suplimentar zidul/ terasamentele pentru a putea susține pământul. A se vedea ce s-a întâmplat in
urma excavărilor din ultimele luni si in zona de lângă Camping Făget . Drumul s-a prăbușit si se duce la vale. La fel se întâmpla acum câțiva ani cu drumul si in zona imediat următoare bisericii "Soborul Maicii Domnului" , unde au fost făcute lucrări de stabilizare a terenului când s-a refăcut drumul"

Toate lucrările ce urmează a se executa vor avea la bază proiecte de specialitate și expertize tehnice. Studiul geotehnic întocmit nu relevă probleme deosebite de fundare, în așa fel încât să nu se afecteze str. Făgetului sau proprietățile învecinate.

8. Referitor la susținerea

"Îmi rezerv dreptul de a acționa in justiție primăria si proprietarii terenului in cauza ,in situația in care se vor aduce prejudicii la structura de rezistenta a casei mele, la momentul construirii sau in viitor, generate de lucrări autorizate si realizate ,cunoscând-se problemele de alunecări de teren existente in zona Făget, precum si in cazul privării de intimitate si lumina naturala solara.
Îmi pot doar imagina cum vor afecta excavările făcute pentru doua nivele in subteran si ce catastrofe vor creea in zona.."

Legislația în vigoare, Legea 50/91, Codul Civil, Legea 10 /1995, protejează împotriva oricăror pagube fondurile vecine unui șantier. Prin proiectele tehnice ce se vor întocmi în viitor, toate aceste riscuri vor fi eliminate. Prin regulament se permite realizarea unui singur subsol și nu a două așa cum se pretinde în susținere.
Dreptul la justiție este garantat prin Constituție și considerăm că oricine este lezat într-un interes legitim trebuie să uzeze de el.

9. Referitor la susținerea

"Utilitățile cartierului au fost dimensionate pentru "câteva II case familiale, în nici un caz pentru viitoare blocuri. Menționez ca in urma cu 13 ani ,câteva familii am suportat costurile cu extinderea rețelelor de gaze naturale, apa si canalizare, implicit a proiectelor de execuție."

Avizele de utilități obținute de la furnizori relevă că sunt capacități îndestulătoare în zonă, pentru care realizarea investițiilor preconizate prin PUZ nu ridică nicio problemă. Racordurile se vor realiza exclusiv din conductele și infrastructurile publice prezente în zonă.
Nu știm la ce blocuri face referire susținerea, prin prezentul PUZ nu se prevăd imobile de locuințe colective.

10. Referitor la susținerea

"Zona delimitata de Hotel Still și Hotel Briliant este o zona similara cu cea descrisa mai sus și este definita ca atare in PUG-ul actual. Nu exista case construite la limita de proprietate cu acestea, deci nu afectează zona de locuit din proximitate. Oricum, pentru noi, ca vecini, si activitatea acestora este deranjanta deoarece generează multa gălăgie cu ocazia evenimentelor pe care le organizează, iar clienții lor sufoca străzile noastre adiacente cu mașini parcate."

Nu am înțeles referința la zona adiacentă hotel Still și prin ce are inflență asupra zonei studiate.
Legat de disconfortul creat de evenimentele menționate, dacă se depășesc limitele admise, poliția locala și DSP au competențe privind suspendarea activității.

11. Referitor la susținerea

"Traficul generat și lipsa locurilor pe parcare ,precum și dimensiunile unei asemenea construcții propuse, ar compromite iremediabil confortul și intimitate vieții proprietarilor de locuințe individuale din zona, deoarece o asemenea construcție cu siguranța s-ar ridica peste toate construcțiile.
Nu se face nici o referire la traficul creat de aceasta subzona și de impactul acestui trafic asupra locuitorilor din preajma. In plus, drumul de acces propus, se afla înainte de vârful dealului într-o zona cu vizibilitate redusa din punct de vedere al circulației rutiere, fiind si zona cu depășirea interzisa. Astfel ieșirea de pe proprietate spre oraș fiind interzisa astăzi , în cazul amplasării unui imobil cu destinație comercială, ar face traficul foarte periculos in zona. Chiar anul acesta, în preajma sărbătorilor de iarna, a fost înregistrat un accident de circulație grav din cauza lipsei vizibilității ."

Pentru acestă lucrare s-a întocmit studiu de trafic cu măsurători și simulări realizate conform prevederilor tehnice în vigoare, acesta relevând că proiectul propus nu pune probleme pentru traficul din zonă. Acest studiu a fost prezentat în cadrul Comisie de Trafic de la nivelul primăriei și a fost avizat favorabil.

12. Referitor la susținerea

" Zona Făget este omogen dezvoltata cu grupuri de locuințe individuale (case) construite conform
planurile urbanistice existente și doresc păstrarea zonei conform definiției din PUG. Zona va avea de suferit deoarece o asemenea construcție ar fi greu de integrat in peisaj, chiar și biserica "Soborul Maicii Domnului", ar părea minuscula comparata cu o posibila noua construcție."

Respectăm dreptul la opinie, dar trebuie să subliniem că dacă zona ar fi fost una omogenă și constituită, cu siguranță specialiștii în urbanism elaboratori ai PUG împreună cu autoritatea publică locală nu ar fi amplasat vaste teritorii în Făget în UTR-uri de urbanizare.
Imobilul ce se poate edifica în UTR S_Uet are înălțimea la cornișă limitată la 16m , în timp ce biserica Soborul Maicii Domnului are o înălțime maximă la nașterea turlelor de 23 m, deci nu se poate pune problema intrării în concurență a acestor două imobile.

13. Referitor la susținerea

"Solicit Primăriei Cluj-Napoca să NU aprobe cererea de schimbare a încadrării parțiale 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 teţiar). Subliniez ca vecinătăţile sunt clădiri de locuit cu o înălţime maxima de P+ I, 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 mândrim ca trăim in ceea credem ca este cel mai modern, dinamic şi prietenos oraş din tara, totuşi am vrea sa trăim doar cu mândria şi speranţa unui oraş care sa fie mai puţin poluat, mai aerisit şi mai verde şi nu cu FRICA şi SPAIMA că mâine regulile pentru marea majoritate sunt schimbate in favoarea minorităţilor aflate in căutarea câştigului imediat in defavoarea tuturor celorlalţi, indiferent de scop şi mijloace."

Considerăm că toţi cetăţenii din acest oraş nu ar trebui doar să trăiască cu speranţa că acest oraş va fi mai puţin poluat, mai verde şi în care traficul să fie limitat la deplasările cu adevărat necesare, că fiecare va avea dotările necesare în apropierea propriei locuinţe şi că nimeni nu va fi favorizat în detrimentul celorlalţi, nici minoritatea care caută câştiguri fără justă cauză şi nici minoritatea celor care locuiesc la case şi care doresc ca toate funcţiunile ce le sunt necesare să se rezolve pe seama altora.
Planul urbanistic zonal prezentat consultării publice nu derogă în niciun fel de la prevederile PUG. Implementarea lui va duce la creşterea calităţii vieţii locuitorilor din zonă, prin crearea unui urbanism la proximităţii, prin reducerea dependenţei de automobil şi implicit a a traficului şia poluării. Zona nu îşi schimbă încadrarea prin acest PUZ şi acuzaţiile de indirecte de lipsă de onestitate în acest context nu fac decât să denote rea voinţă.

Apreciem că am justificat soluţia propusă şi am răspuns tuturor observaţiilor/obiecţiilor formulate de către Doamna Mihaela Crişan.

Cluj-Napoca,
17.05.2021

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Date: 2021.05.20 16:18:41 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro