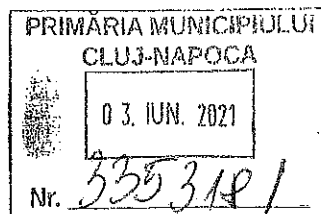


Către;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul Micos Electronic SRL / 433
domiciliat în județul Cluj municipal Cluj Napoca sector — cod poștal —
strada — nr. — bl. — sc. — et. — ap. —
telefon/fax 07-44-11-111 e-mail —

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

Pocitax invest SRL - plan propunere Puz
amplasament: str. observatorului / Frunzeiului 132

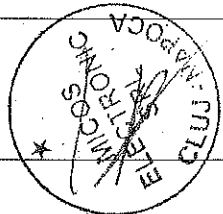
Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu propunerea de
Puz. Motivele le arătăm în
actele depuse alături de acest răspuns.

Cu mulțumiri,

Data: _____

Semnătura: _____



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Motive refuz propunere PUZ Pritax Invest SRL

Societatea Micos Electronic SRL cu sediul in Cluj Napoca identificata la Reg Comertului cu nr. , prin administrator

proprietara a terenului de pe strada cu nr.CF 320738 unde am construit un imobil D+P+2E+2R in baza AC 1524 din 28.10.2019 va instiintam ca nu suntem de acord cu Propunerea de PUZ a societatii Pritax Invest SRL , propunere expediată spre stiinta noastra de Primaria Cluj Napoca la data de 19.05.2021,din urmatoarele motive .

1. In anul 2013 aceeași societate Pritax Invest SRL a beneficiat de un PUD pe aceeași parcela de pe str.Frunzisului nr.133 care era corelat cu PUZ -ul existent pe parcela de 16.000 mp proprietar Sicontra SRL .In acest PUZ era mentionata o modernizare a statiei de combustibil **CARE AVEA UN DRUM DE SERVITUTE CORELAT CU DRUMUL DE ACCES INSPRE SI DINSPRE STR. FRUNZISULUI DIN PUZ-UL LUI SICONTRA SRL**. Acest drum avea 2 benzi de circulatiei, in doua sensuri si facea legatura cu terenul Sicontra SRL si respectiv accesul auto si pietonal la Scoala Waldorf . Practic prin aceasta noua propunere se blocheaza drumul de servitute , drum prevazut atat pentru accesul la Scoala Waldorf (un flux de cca.1000 de elevi scolari si prescolari) cat si pentru cele proprietarii din cele 6 imobile construite pe terenul de 16.000 mp unde in final vor fi cca 200 apartamente cu minim 200 locuri de parcare si peste 2000mp spatii comerciale. Anexam (ANEXA 1 PUD nr 31 din 31.01.2013 cu Referat Primaria Cluj,Plansa de situatie si HCL)

2. In anul 2007 s-a elaborat PUZ 424 din 2007 pentru Societatea Sicontra SRL ,Meda SRL si Scoala Waldorf unde in conformitate cu ANEXA 2 (HCL 424 si Plansa situatie) este prevazut o iesire cu 2 benzi (intrare si iesire) spre strada Frunzisului inspre statia fosta GPL Pritax Invest . Mai mult in anul 2018 prin AVIZUL 402 din 11.05.2018 emis de Primaria Cluj se Constata finalizarea procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat PUZ Zorilor Vest, aprobat prin HCL 424 din 2007 . Atasam ANEXA 3 , AVIZ de URBANIZARE.

In consecinta, propunerea de PUZ al Pritax Invest SRL **INCALCA PLANUL DE URBANIZARE ZORILOR VEST APROBAT ATAT DE HCL 424 DIN 2007 CAT SI AVIZUL 402 DIN 11.05.2018**

3.Societatea noastra Micos Electronic SRL care a cumparat parcela de teren de la Sicontra SRL beneficiara PUZ 424 din 2007 respectiv parcela de teren cu CF 320738 care este invecinata cu terenul proprietate Pritax Invest SRL a primit AC 1524 din 28.10.2019 unde conform planului de situatie avizat in proiectul DTAC am executat un drum care sa conecteze intregul ansamblu imobiliar prin parcela Pritax Invest SRL cu str. Frunzisului si unde se presupune ca va fi un drum de servitute cu acces inspre si dinspre Str. Frunzisului , conform planurilor urbanistice, PUD elaborat pe str.Frunzisului nr.133.

Atasam ANEXA 4 , **plan situatie avizat de Primaria Cluj cu conexiunea de drum cu parcela Pritax Invest SRL.**

4. Referitor la realizarea str. Armoniei care deserveste accesul inspre si dinspre str. Frunzisului . Terenul pentru realizarea primei benzi auto **A FOST CEDAT PRIN DONATIE** catre Primariei Cluj Napoca in 2007 de catre Sicontra SRL , pentru a exista o conexiune fluida a accesului auto si pietonal inspre si dinspre str. Frunzisului a proprietarilor din ansamblului imobiliar Zorilor Vest si a elevilor de la Scoala Waldorf , urmand ca terenul pentru realizarea celei de a doua benzi de circulatie sa fie cedat de proprietarul care e edificat un bloc de locuinte pe str. Armoniei nr.1 . In mod ilegal proprietarul care a edificat imobilul la adresa mentionata, nu a cedat terenul pentru realizarea celei de a doua benzi de circulatie auto astfel ca pe acest teren a edificat parcuri exterioare, Primaria Cluj a receptionat imobilul din str. Armoniei nr. 1 **CU O EROARE GRAVA IN**

PLANUL DE SITUATIE , astfel la data prezenta in loc 2 benzi de circulatie A RAMAS O SINGURA BANDA DE CIRCULATIE AUTO INSPRE SI DINSPRE STR. FRUNZISULUI .

In conditia in care pentru tot ansamblul imobiliar si elevii care urmeaza cursurile Scolii Waldorf (cca. 1000 elevi) au acces doar pe **O SINGURA BANDA DE CIRCULATIE** (atat inspre cat si dinspre) pentru conexiunea cu strada Frunzisului , iar cea de- a doua cale de acces auto propusa ca drum de 2 BENZI AUTO, propunerea facuta de Pritax Invest SRL prin noul PUZ in care nu exista conexiunea cu drumul existent (10 ml inclusiv trotuare) **VA BLOCA ACCESUL A CCA. 200 PROPRIETARI (RESPECTIV CCA. 200 AUTOTURISME) ,APROVIZIONAREA A 2000 MP SPATII COMERCIALE SI MAI GRAV , VA INGREUNA SI BLOCA ACCESUL ELEVILOR LA SCOALA WALDORF ALE CAROR CURSURI SUNT URMATE DE CCA. 1000 DE ELEVII SCOLARI SI PRESCOLARI .**

Nu este normal, sa nu se respecte planurile concepute anterior si sa se blocheze accesul auto si pietonal in zona pentru locuitori si mai grav sa se blocheze accesul la o scoala a elevilor scolari si prescolari .

In aceste conditii **NU SUNTEM DE ACORD CU PLANUL URBANISTIC ZONAL PROPUS** de catre PRITAX INVEST SRL .

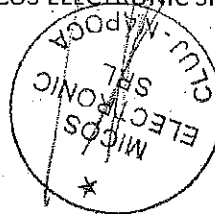
Mentionam, nu ne opunem construirii unui imobil de catre Pritax Invest SRL ci doar cerem ca sa se respecte PUZ-ul din 2007 si cel din 2013 si sa se realizeze acel drum cu doua benzi . Daca acel drum se propune la o noua varianta de PUZ imbunatatita nu ne vom opune construirii unui imobil .

Singura cerinta este sa se respecte realizarea drumului de acces auto cu 2 benzi de circulatie inspre si dinspre Str. Frunzisului.

Cu stima

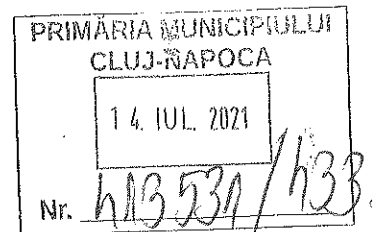
Cluj-Napoca 30.05.2021

MICOS ELECTRONIC SRL



Dosar 3358318/03.06.2021

Catre Primaria Cluj-Napoca



Referitor la Raspunsul inadecvat formulat de Pritax Invest SRL revenim cu urmatoarele precizari :

1. Raspunsul Pritax nu are nici o legatura cu motivele pentru care noi ne opunem acestui PUD/PUZ .Noi nu ne am referit nici un moment la strada Armoniei care este o strada din Puz Zorilor Vest ci ne am referit la drumul de servitute care li obliga pe cei de la Pritax Invest sa il realizeze pe terenul lor pentru a exista inca o alternanta de circulatie separata de str.Armoniei.

2.Recapitulam inca o data cee ace am declarant in scris si datorita caruia ne opunem acestuio PUZ/PUD .

1. In anul 2013 aceeasi societate Pritax Invest SRL a beneficiat de un PUD pe aceasi parcela de pe str.Frunzisului nr.133 care era corelat cu PUZ -ul existent pe parcela de 16.000 mp proprietar Sicontra SRL .In acest PUZ era mentionata o modernizare a statiei de combustibil **CARE AVEA UN DRUM DE SERVITUTE CORELAT CU DRUMUL DE ACCES INSPRE SI DINSPRE STR. FRUNZISULUI DIN PUZ-UL LUI SICONTRA SRL.** Acest drum avea 2 benzi de circulatiei, in doua sensuri si facea legatura cu terenul Sicontra SRL si respectiv accesul auto si pietonal la Scoala Waldorf . Practic prin aceasta noua propunere se blocheaza drumul de servitute , drum prevazut atat pentru accesul la Scoala Waldorf (un flux de cca.1000 de elevi scolari si prescolari) cat si pentru cele proprietarii din cele 6 imobile construite pe terenul de 16.000 mp unde in final vor fi cca 200 apartamente cu minim 200 locuri de parcare si peste 2000mp spatii comerciale. Anexam (ANEXA 1 PUD nr 31 din 31.01.2013 cu Referat Primaria Cluj,Plansa de situatie si HCL)

2. In anul 2007 s-a elaborat PUZ 424 din 2007 pentru Societatea Sicontra SRL ,Meda SRL si Scoala Waldorf unde in conformitate cu ANEXA 2 (HCL 424 si Plansa situatie) este prevazut o iesire cu 2 benzi (intrare si iesire) spre strada Frunzisului inspre statia fosta GPL Pritax Invest . Mai mult in anul 2018 prin AVIZUL 402 din 11.05.2018 emis de Primaria Cluj se Constata finalizarea procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat PUZ Zorilor Vest, aprobat prin HCL 424 din 2007 . Atasam ANEXA 3 , AVIZ de URBANIZARE.

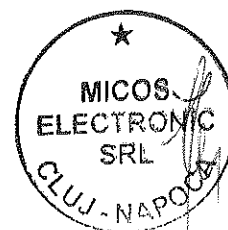
In consecinta, propunerea de PUZ al Pritax Invest SRL **INCALCA PLANUL DE URBANIZARE ZORILOR VEST APROBAT ATAT DE HCL 424 DIN 2007 CAT SI AVIZUL 402 DIN 11.05.2018**

3.Societatea noastra Micos Electronic SRL care a cumparat parcela de teren de la Sicontra SRL beneficiara PUZ 424 din 2007 respectiv parcela de teren cu CF 320738 care este invecinata cu terenul proprietate Pritax Invest SRL a primit AC 1524 din 28.10.2019 unde conform planului de situatie avizat in proiectul DTAC am executat un drum care sa conecteze intregul ansamblu imobiliar prin parcela Pritax Invest SRL cu str. Frunzisului si unde se presupune ca va fi un drum de servitute cu acces inspre si dinspre Str. Frunzisului , conform planurilor urbanistice, PUD elaborat pe str.Frunzisului nr.133. Atasam ANEXA 4 , **plan situatie avizat de Primaria Cluj cu conexiunea de drum cu parcela Pritax Invest SRL.**

La toate aceste puncte Pritax invest nu a raspuns ci a incercat o ocolire referindu-se doar la punctul 4 din adresa noastra si anume :

4. Referitor la realizarea str. Armoniei care deservește accesul inspre si dinspre str. Frunzisului . Terenul pentru realizarea primei benzi auto **A FOST CEDAT PRIN DONATIE** catre Primariei Cluj Napoca in 2007 de catre Sicontra SRL , pentru a exista o conexiune fluida a accesului auto si pietonal inspre si dinspre str. Frunzisului a proprietarilor din ansamblului imobiliar Zorilor Vest si a elevilor de la Scoala Waldorf , urmand ca terenul pentru realizarea celei de a doua banzi de circulatie sa fie cedat de proprietarul care e edificat un bloc de locuinte pe str. Armoniei nr.1 . In mod ilegal proprietarul care a edificat imobilul la adresa mentionata, nu a cedat terenul pentru realizarea celei de a doua benzi de circulatie auto astfel ca pe acest teren a edificat parcare exterioare, Primaria Cluj a receptionat imobilul din str. Armoniei nr. 1 **CU O EROARE GRAVA IN PLANUL DE SITUATIE , astfel la data prezenta in loc 2 benzi de circulatie A RAMAS O SINGURA BANDA DE CIRCULATIE AUTO INSPRE SI DINSPRE STR. FRUNZISULUI .**

Ca urmare raspunsul la fata de punctul 4 nu ne intereseaza deoarece e legat de vicii juridice aferente unui alt investitor ,dar punctele 1,2,3 sunt clare si in pardonabile si ca atare in baza lor ne opunem total acestui proiect de PUZ/PUD .Daca se va reconsidera acest PUZ cu trasarea unui drum de servitute de 2 benzi vom reanaliza opinia noastra, dar in acest moment consideram PUZ/PUD abuziv si



in neconcordanta cu prevederrile PUG si a PUZ-ulu iZORILOR VEST aprobat prin HCL 424/2007 si reurbanizat prin Avizul 402/11.05.2018. **Spre informarea Pritax mentionam ca PUG conform legii este completat de PUZ aprobat pentru modificare partiala a acestuia .Intrucat PuG este din 2015 iar avizul de urbanizare este din 2018 credem ca orice discutie pe aceasta tema este fara sens .**

3.Referitor la blocarea circulatiei fata de scoala Waldorf ,Pritax Invest nu raspunde nimic .

4.Referitor la terenul ,parcela propusa pentru PUZ/PUD exista o situatie juridica neclara ,in sensul ca triunghiul dinspre partea de jos pre Manastur nu este al Pritax Invest si este o parcela fara proprietar care a a fost introdusa abuziv In propunerea de PUZ pentru a mari artificial suprafata parcelei si pt a obtine indici incorecti de CUT si POT ,iar printr-un artificiu il definesc ca zona verde .Cerem primariei sa identifice aceasta parcela si sa ne spuna cine este proprietarul ,deoarece este astai necunoscut .

In concluzie :

NU SUNTEM DE ACORD CU PLANUL URBANISTIC ZONAL PROPUS de catre PRITAX INVEST SRL . iar referitor la raspunsul Pritax Invest nu il putem lua in considerare pentru ca nu a raspuns deloc la problemele legate de parcela luata in discutie pentru PUZ/PUD

Mentionam ca am primit prin posta raspunsul Pritax trimis de Primaria Cluj la data de 02.07.2021

Cu stima

Cluj-Napoca 10.07.2021

MICOS ELECTRONIC SRL

