

P.U.Z. - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială – str. Camil Petrescu
Nr. 461339/10.08.2021
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA, S.C. VITACOM IMPORT EXPORT S.R.L., S.C. INOVA PRIME GREEN S.R.L., S.C. INOVA PRIME BLUE S.R.L., S.C. INOVA PRIME RED S.R.L., S.C. INOVA PRIME PURPLE S.R.L., S.C. INOVA PRIME ORANGE S.R.L., S.C. INOVA PRIME YELLOW S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 176726/15.03.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă mixtă și zonă rezidențială – str. Camil Petrescu

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

- **Certificat de urbanism nr. 4484/03.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 25/15.02.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 142/16.09.2021**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 176726/15.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.02.2018

În data de 13.07.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. ansamblu mixt – str. Bună Ziua, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

De asemenea au fost afișate soluțiile modificate în urma ședințelor C.T.A.T.U. din datele de : 30.07.2020 și 28.08.2020

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 30.07.2020, 28.08.2020 și 04.11.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.06.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 și 04.11.2020 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 și 04.11.2020 - ora 15

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

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

Au fost notificați :

- S.C. SENTOSA S.R.L. – str. Camil Petrescu nr. 6
- Boca Lucian –
- Șimonca Dan și Șimonca Liliana Mihaela –
- Maier Sorin și Maier Diana Elena –
- Boldeanu Daniel -
- Soporan Vaile și Soporan Elena – :
- Ignat Mircea Dan –
- Petrican Ana –
- Brie Dan și Radu Oana Delia –
- Mareș Victor –
- Tomoioagă Ion și Tomoioagă Floarea –
- S.C. DINAMIC MEDIA S.R.L. – str. Camil Petrescu nr. 40, ap. 5
- Ciolpan Diana – st
- Ciolpan Ramona –
- Talău Mircea – s
- Pătraș Ciceu Ana Raluca și Pătraș Ciceu Mircea –
- S.C. ENERGO POWER S.R.L. – str. Costache Negri nr. 2-4, sc. III, ap. 1
- Vomir-Bizo Liviu Daniel și Vomir-Bizo Daniela Ramona –
- Buchi Alexandra Georgiana –

- Bora Ioan – :
- Negrău Cristina Alina și Negrău Petru Silviu –
- Meșter-Morar Aurel Alin și Meșter-Morar Elena Rodica ·
- Cămărășan Vlad -
- Iancu Răzvan Rareș și Iancu Margareta -
- Orban Radu Traian și Orban Andreea Renata –
- Horga Oana Iulia – str.
- Ciurtiu Ioana Cristina –
- Adochiei Marinela Viorica –
- Mirikwe-Răducu Brândușa –
- Tota Sonia Paula
- Șerban Roxana –
- Petri Raul Sebastian și Petri Cristina Ioana –
- Marc Flavius –
- Husti-Răduleț Constantin și Husti-Răduleț Laura -
- Molnar Camelia Iudita și Molnar Levente ·
- Pinte Florin ·
- Stancu Radu Călin și Stancu Oana Amalia -
- Cămărășan Laura Mihaela -
- Spătar Andrei Dan și Spătar Ana Maria –
- Miclea Cristian Sebastian și Miclea Ana Elena –
- Iga Claudia Anca – str.
- Pașca Vladina Luciana
- Szilagy Alexandru și Szilagy Delia Dorina –
- Ciuche Dimitrie Teofil –
- Hapa Gheorghe și Hapa Anamaria –
- Sarosi Marina -
- Marc Flavius și Marc Anamaria –
- Moldovan Ciprian Gabriel și Moldovan Raluca Maria ·
- Miclea Ana Elena și Miclea Cristian Sebastian -
- Maier Ioan și Maier Magdalena Florica -
- Mânduc Silviu Cosmin ·
- Agoston Elisabeta – str.
- Torcătoru Constantin Mircea și Torcătoru Livia –
- Fodor Martin și Fodor Maria – s
- Pascu Cristian și Pascu Bianca –
- Bako Diana Simona ·
- Nascu Gabriela – str
- Metz Stephan – str.
- S.C. EUROSITI S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 1, 2, 3, 5, 6 din C2
- S.C. ALFER PRODCOM S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 31-33, ap. 2
- Pațiu Vasile Florin și Pațiu Ana Daniela –
- Șerban Ioana Elisa Maria –
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa –
- S.C. REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L. – str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5A, sector 1, București
- S.C. PARC INDUSTRIAL UTA S.R.L. – str. Poetului nr. 1C, Arad, jud. Arad
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 28.08.2020 - ora 10:30 și 04.11.2020 - ora 15

La dezbateră din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiarul - dl. Vita Vasile Andrei, avocat Milena Nistorescu și proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri și str. Pompiliu Teodor
- dl. Dan Șimonca - reprezentantul proprietarilor de pe str. Camil Petrescu
- arh. Dan Adace
- dl. Gelu Traian Todea
- dl. Liviu Retegan

La dezbateră din 28.08.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului s-au prezentat :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri și str. Pompiliu Teodor
- avocat Ciprian Păun - reprezentantul proprietarilor de pe str. Camil Petrescu
- dl. Gelu Traian Todea

La dezbateră din 04.11.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat : avocat Milena Nistorescu și proiectantul - arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului și-au exprimat punctul de vedere :

- avocat Ioana Ciocian - pentru proprietarii imobilelor învecinate de pe str. Costache Negri și str. Pompiliu Teodor
- avocat Ciprian Păun - pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu
- dl. Gelu Traian Todea

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- d-na. Margareta Iancu,

- d-na. Petri Cristina, str

- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, str. Vânătorului nr. 17

- nr. 372066/04.08.2020 – avocat Ioana Ciocian pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Pompiliu Teodor - Bella Park

- nr. 380852/10.08.2020 – avocat Ioana Ciocian pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Costache Negri

- nr. 381246/10.08.2020 – Alexandru Ferent și Daniela Claudia Ferent
str. Pompiliu Teodor nr. 18

- nr. 381262/10.08.2020 – Alexandru Ferent și Daniela Claudia Ferent

- nr. 383247/11.08.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 384455/11.08.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 387309/12.08.2020 – Alexandru Ferent și Daniela Claudia Ferent

- nr. 389292/13.08.2020 – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, str. Vânătorului nr. 17

- nr. 390136/13.08.2020 – dl. Torcătoru Constantin, s

- nr. 390210/13.08.2020 – S.C. ALFER PRODCOM S.R.L., str. Pompiliu Teodor nr. 31, ap.2

- nr. 390956/14.08.2020 – dl. Szilagyi Alexandru,

- nr. 390998/14.08.2020 – dl. Szilagyi Alexandru,

- nr. 393132/17.08.2020 – Maier Ioan și Maier Magdalena, s

- nr. 368970/03.08.2020 – dl. Munteanu Victor,

- nr. 398416/19.08.2020 – dl. Fodor Martin,

- nr. 399332/20.08.2020 – dl. Marc Flavius,

- nr. 437824/10.09.2020 – avocat Ciprian Păun pentru proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu

- nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea,

- nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin,

- nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea,

vezi Anexa nr. 1

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 410512/26.08.2020, 485545/06.10.2020 și 535517/21.09.2021, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 369450/433/03.08.2020, 396177/433/18.08.2020, 402189/433/21.08.2020, 451675/433/18.09.2020 și 540690/433/02.11.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 463548/433/24.09.2020, 463558/433/24.09.2020, 463562/433/24.09.2020, 463597/433/24.09.2020, 463622/433/24.09.2020, 463641/433/24.09.2020, 463653/433/24.09.2020, 463667/433/24.09.2020, 463768/433/24.09.2020, 463776/433/24.09.2020, 463808/433/24.09.2020, 463810/433/24.09.2020, 463814/433/24.09.2020, 489372/433/07.10.2020 și 537931/433/22.09.2021

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

367110/2020

sesizare - neacordare acces la sedinta CTATU - 30.07.2020 & observatii legate de proiectul 19/2017

Beta Margareta

Trimis: 31 iulie 2020 13:40

Până la: registratura; strategi urbane; cabinet

Categorii: categoria gri

In atentia domnului Primar Emil Boc,
In atentia sef birou Strategii Urbane, dna arhitect Muresan Andreea,
In atentia biroului de Registratura online,

Stimate domnule Primar, Emil Boc
Stimata doamna arhitect, Muresan Andreea,
Stimati domni/Stimate doamne,

Sussemnata Margareta Iancu, domiciliata in Cluj-Napoca si co-proprietar al imobilului situat pe Strada Costache Negri, posesor al ma Indrept spre Domniile

Voastre pentru a va transmite o sesizare cu privire la neacordarea accesului la sedinta online CTATU din data de 30.07.2020 in ciuda inregistrarii unei cereri in timp util - inainte de data de 30.07.2020 ora 10.30 si completarii tuturor pasilor necesari pentru confirmarea acestei cereri.

Mentionez ca cererea mea este una dintre cele 4 depuse de proprietarii din imobilul situat pe strada Costache Negri direct implicati ca vecini de pe latura de est a proiectului 19/2017 cu privire la PUZ Urbanizare in scris la numarul 266784/2020 pe ordinea de zi a Comisiei de pe strada Buna ziua. Niciuna din aceste cereri nu am primit aviz favorabil si acces la intalnire pentru a ne putea reprezenta interesele si a afla informatii vitale cu privire la modul in care proiectul impacteaza calitatea vietii noastre.

In acest sens, suntem deja deosebit de ingrijorati de urmatoarele aspecte pe care am fi dorit sa le expunem in calitate de proprietari ai apartamentelor din imobilul D+P+2E+M, vecin estic cu parcela ce face obiectul proiectului amintit si prezentat comisiei de urbanism si le supunem atentiei dumneavoastra avand in vedere imposibilitatea de a le expune in sedinta de ieri.

Consideram autoritatile publice partenerul nostru in calitate de cetateni ai orasului Cluj Napoca in apararea interesului public si ne bazam toata increderea ca vom primi si de aceasta data suportul dumneavoastra, astfel incat calitatea vietii noastre sa fie impactata cat mai putin posibil si doar in sensul interesului public.

- consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 de metri in conditiile unei zone cu regim de inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

- consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimei propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate inspre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P + 5E+Er+Et), cat mai ales la cele ce intervin din functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

- consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri - pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case individuale cu regim de inaltime aferent, un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini pe latura de est cu proiectul propus), respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte - pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noului proiect, ca fiind inoportuna si ca va afecta iremediabil calitatea vietii noastre! Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci acesta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrescu la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sai doar pe latura vestica a terenului - din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul

comsiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra/ limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

Va multumesc!
Cu stima,
Margareta Iancu

Va multumim pentru

PETRI CRISTINA
Nr. inreg: 365497 / 30.07.2020

In calitate de	Locatar
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Adresa: Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj Proiect nr. 19/2017
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Buna ziua, Azi m-am inscris, pana la ora 10:30, pentru a participa la sedinta online pentru PUZ (cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua). Am primit mail (atasat) pentru a ma inscrie, am inregistrat copia dupa CI insa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul dintre vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inscris inainte de 10:30. Inteleg nevoia de dezvoltare insa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cum ati spus d-voastra ca o sa faceti. E suficient ca ne sufocam intre atatea blocuri, fara niciun parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona. Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltimi, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona, pentru ca ei sunt cei care locuiesc acolo, nu cei care dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasa! Multumesc! Cristina Petri



Nr. 2143/30.07.2020

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBAINE

Urmare analizei datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistica **"PUZ -Construire ansamblu multifunctional, operatiuni notariale dezmembrare servitute de utilitate publica, str. Traian nr. 40-42, 44-46, initiata de Doralex Com SRL si Privi IN SRL"**, notificata prin adresa nr. 340632/433/16.07.2020, va comunicam ca unele lucrari prevazute in propunerea urbanistica se inscriu in categoria celor care se construiesc pe ape sau au legatura cu apele prevazute la Sectiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru care in conformitate cu prevederile **Art.6, pct.(2) din Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019** privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere a avizului de gospodărire a apelor, este necesara reglementarea prin avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competenta de gospodărire a apelor.

De asemenea, pentru propunerea urbanistica **"PUZ ansamblu mixt str. Bună ziua"** in urma consultării s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari in zona adiacenta, si ca urmare si pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

Cu stima



Sef Birou Gestiunea Resurselor de Apa.

Dr.ing.Giăna Popa

372066/
04.08.2020



POP & SFERLE

Societate Civilă de Avocați
Attorneys at law

Avocat Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca, 04.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

in atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii, Kosa Nicoleta, Kosa Marius, Top Market Logistics Cluj SRL prin Retegan Liviu, Munteanu Victor, Munteanu Adriana, Carje Cristian-Nicolae, Carje Maria-Georgeta, Beu Mihaela-Teodora, Ciocan Florin-Ionut, Ciocan Bianca-Angela, Sandea Marius-Dorin, Sandea Ramona, Bilt Gabriel-Tiberiu, Bilt Cristina-Maria, Claeval SRL, Dancu Paul-Adrian, HN Finconsult SRL prin Hirian Eleonora, Electric Group SRL prin Katona Zoltan, Tanase Anca-Oana, Tanase Ion-Lucian, Risnita Raul-Alexandru, Variu Calin-Mihai, Minzat Marius-Dorel, Felecan Romulus, Mocan Adrian-Alexandru, Mocan Tatiana Corina, Sparchez Zeno-Adrian, Sparchez Mihaela-Nicoleta, Tamas Emil, Parcalab Teodora-Monica, Curic Adrian, Curic Adela Paula, Rotariu Ioan-Emil, Rotariu Andrada-Zola, Mateescu Florina, Mateescu Sorin, Pascu Cristian, Pascu Bianca, Bako Diana-Simona, Metz Stephan, Spot Advertising SRL prin Mazurec Mihaela, Mazurec Voicu. toti cu domiciliul/sediul in Cluj-Napoca, str. Pompiliu Teodor in calitate de proprietari ai imobilelor situate in Cluj-Napoca, str. Pompiliu

Teodor – Bella Park, imobile aflate in vecinatatea documentatiei de urbanism mai sus aratate si propuse spre avizare - toti reprezentati de avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul ales la sediul avocatilor nostri, situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura, in temeiul Legii 350/2001 si a Ordinului 2701/2010 formulam prezentele:

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

I. 1. Efectuarea legaturii dintre str. Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor, prin elaborarea unei circulatii cu sens unic incalca dreptul de proprietate al subsemnatilor. In acest context mentionam faptul ca strada Pompiliu Teodor este o strada cu caracter privat, cu destinatie de folosinta comuna a subsemnatilor (astfel cum dovedim cu Avizul CTATU depus alaturat, parte din documentatia de urbanism Bella Park) – aspect care implica in sarcina subsemnatilor toate prerogativele acestui drept – incluzand intretinerea strazii cu toate costurile aferente suportate de subsemnati proprietari. O eventuala admitere a unei astfel de propuneri - cum este PUZ supus prezentei dezbaterei - ar implica ca strada Pompiliu Teodor sa fie supraincercata cu un numar de sute de masini aferente locuintelor edificate pe strada Camil Petrescu – aspecte care ar impune in sarcina noastra majorari ale cheltuielilor necesare in vederea intretinerii acestei strazi care ne apartine. Nu este fiabila afirmatia beneficiarilor conform careia strada care ne apartine ar fi afectata exclusiv de autoturismele care ar deservi imobilele din partea din spate a PUZ-ului propus de dansii, atata timp cat acest lucru nici macar nu poate fi controlat de beneficiari sau de autoritatea publica si nici nu poate fi limitat – cu atat mai mult cu cat, in cazul dat, vorbim totusi de o strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor. In caz contrar, daca s-ar trece peste respectare dreptului

nostru de proprietate, s-ar ajunge ca de la un numar de maxim 40 autoturisme cate au acces la acest moment in incinta Bella Park, pe strada Pompiliu Teodor sa aiba acces zilnic alte zeci de masini care sa deserveasca imobilele care urmeaza a fi edificate odata cu aprobarea documentatiei PUZ propuse. Acest fapt insa este suprapus peste contraargumentul ca strada Pompiliu Teodor este o strada cu regim privat, astfel cum am mai aratat mai sus. Fata de prima propunere facuta de beneficiarii PUZ – *si expusa in cadrul CTATU din 30.07.2020*, subsemnatii ne exprimam in mod categoric dezacordul ca pe strada Pompiliu Teodor sa fie stabilita circulatia autoturismelor aferente noii dezvoltari urbanistice propuse. Acest fapt cu atat mai mult cu cat, beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, fata de strada Pompiliu Teodor nevand nici un drept de proprietate. Beneficiarii noii documentatii propuse sunt liberi sa isi stabileasca cum doresc circulatia pe proprietatea care le apartine, cu efectuarea unui loc de intoarcere a masinilor in zona imobilelor pe care urmeaza a le edifica, fara afectarea in vreun fel a proprietatii subsemnatilor. Mai mult, beneficiarii PUZ, in acord cu autoritatea publica locala, pot trata situatia reglementarii circulatiei din zona prin analizarea si a unor alte potentiale conexiuni ale traficului fata de alte strazi din zona de est a imobilului obiect al studiului de urbanism, nicidecum doar fata de o strada privata care deserveste exclusiv un ansamblu rezidential relativ restrans (Bella Park).

Un element tehnic suplimentar fata de argumentele legate de proprietatea subsemnatilor este cel privind modul in care este edificata strada Pompiliu Teodor. Aceasta strada este construita din pavaj asezat peste un strat de nisip – *fiind calibrata si calculata la traficul necesar exclusiv masinilor care au putut fi anticipate la momentul adoptarii PUD Bella Park*. O suplimentare a traficului cu un numar de cateva sute de masini aferente noului PUZ ar duce cu siguranta la surpari de strada si denivelari ale dalelor care acopera strada, sens in care nici macar din punct de vedere tehnic structura strazii nu ar putea sustine o capacitate mai mare decat cea existenta, pentru care a fost gandita strada Pompiliu Teodor. Evident, orice deteriorare a acestei strazi (*si implicit a utilitatilor care sunt trase pe sub strada Pompiliu Teodor*) ar duce la reparatii care ar trebui sa fie suportate de subsemnatii – *in calitate de proprietari*, astfel cum am mai aratat anterior, strada fiind in administrarea noastra si pe cheltuiala subsemnatilor. Acesta este motivul pentru care va invederam ca subsemnatii ne opunem categoric stabilirii accesului auto pentru noul PUZ pe strada Pompiliu Teodor, aspect care ar implica cresterea semnificativa a numarului de masini autorizate a trece peste aceasta strada, dat fiind specificul acestei strazi atat din punct de vedere tehnic cat si juridic.

1.2. Separat de elementele mai sus aratate (*vizand inclusiv dreptul nostru de proprietate privata*),

imobilele edificate in baza PUZ Bella Park au fost astfel conformate si autorizate de Primaria municipiului Cluj-Napoca incat au iesiri direct pe strada Pompiliu Teodor, casele avand iesire directa in aceasta strada privata – *unele din case neavand nici macar garduri edificate, iar cele care le au avand garduri mici (depunem in acest sens imagini cu incinta Bella Park)*. O acceptare a instituirii unui sens unic pe strada subsemantilor – *cu scopul ca aceasta strada sa deserveasca si viitorului ansamblu rezidential propus prin noul PUZ*, separat de faptul ca incalca dreptul nostru privat de proprietate, ar duce de asemenea la incalcarea destinatiei ansamblului rezidential Bella Park – *acesta avand conformatie urbanistica care include locuinte individuale de un numar extrem de redus*. In plus; a se accepta instituirea unui sens unic pentru PUZ-ul propus, pe proprietatea noastra, ar implica ca tot traficul generat de noua investitie sa fie adus pe strada Pompiliu Teodor, o strada exclusiv cu caracter rezidential si folosita ca atare, noile masini care nu apartin Bella Park urmand a trece pe sub geamurile caselor noastre. Or, astfel cum HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (*adoptat prin Ordinul 176/N/16 august 2000*) – indicativ GM – 010 – 2000 o impun, reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite. In temeiul normelor mai sus aratate, in situatia concreta dedusa dezbaterii PUZ, Strada Camil Petrescu trebuie sa fie reglementata ca circulatie cu dublu - sens care sa deserveasca noua dezvoltare urbanistica propusa, nu sens unic (*cu afectarea strazii Pompiliu Teodor*) - *cum s-a propus* - si sa aiba o ampriza minima de 12m, fara afectarea zonelor deja preconstituite urbanistic si functionale de mai bine de 15 ani deja. Si acest fapt cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, beneficiarii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu. In plus, astfel cum rezulta din plansele desenate, profilul de 9m propus la acest moment pentru strada Camil Petrescu este cel caracteristic zonelor de locuinte individuale (*cf. Anexei 6 din PUG*), nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective – *propuse la acest moment de beneficiarii PUZ*. Propunerea de locuinte colective implica in mod obligatoriu ca ampriza strazii Camil Petrescu sa fie de 12-15m – pentru a se asigura o circulatie pe doua sensuri, fara afectarea strazii Pompiliu Teodor, cu varianta de intoarcere a masinilor in zona de proprietate a beneficiarilor PUZ (*elemente tehnice asupra carora solicitam beneficiarilor sa reflecteze si sa le implementeze in noua propunere*).

De asemenea, astfel cum s-a adus la cunostinta autoritatii publice in cadrul CTATU, la capatul strazii Pompiliu Teodor subsemnatii am edificat un loc de joaca pentru copii. Propunerea pe care beneficiarii PUZ au adus-o in dezbateri – *separat de argumentele juridice mai sus aratate care*

sustin opozitia subsemnatilor – ar face ca locul de joaca existent sa fie desfiintat, pentru ca dansii sa poata sa isi edifice drumul cu sens unic prin incinta proprietatii noastre, aspect pe care de asemenea va solicitam sa il aveti in vedere.

II. Observatii privind regimul de construire propus prin "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj"

Fara a aduce critici punctuale raportate la regimul de inaltime si la indicii de urbanism propusi prin noua documentatie urbanistica, solicitam autoritatii publice sa aiba in vedere specificul zonei in care este situat imobilul supus dezbaterii adoptarii noii documentatii PUZ. In baza acestui specific si in baza conformatiei urbanistice preexistente a zonei, va solicitam ca in virtutea rolului activ care va revine sa apreciati cu responsabilitate raportat la noile constructii propuse, la numarul de unitati locative care vor rezulta ca urmare a adoptarii PUZ, respectiv la numarul de autoturisme care vor fi necesare noilor unitati locative aparute.

Chiar daca de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile bloc cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite autoritatii sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi. Sub nici o forma autoritatea nu poate fi obligata la a admite indici de urbanism maximi solicitati de beneficiari, cu atat mai mult cu cat in cazul de fata are loc o schimbare a destinatiei zonei. Incercarea de obtinere a unor indici maximi posibili este evidenta din propunerea initiala a circulatiei cu sens unic pe strada Pompiliu Teodor, incercandu-se astfel limitarea cat mai mare a cedarii unor suprafete de teren pentru largirea strazii Camil Petrescu, cu obtinerea astfel a unei suprafete mai mari de teren care sa beneficieze de indici de urbanism mai generosi in vederea obtinerii unor regimuri de inaltime mai mari.

Zona nou reglementata va trebui sa respecte cadrul preconstruit deja, conform cu specificul edificiilor deja existente in proximitatea strazii Camil Petrescu, cu respectarea destinatiei acesteia de zona rezidentiala de densitate redusa, sens in care va solicitam de asemenea ca la aprecierea dvs sa aveti in vedere si aceste argumente de ordin urbanistic - elemente care vor garanta si pentru noi ca vecini respectarea intimitatii si scopului pentru care a fost elaborata documentatia Bella Park.

Raportat la cele mai sus aratate, va solicitam sa aveti in vedere prezentele obiectiuni raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj", solicitandu-va sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea circulatiilor propuse, fara afectarea in vreo forma a circulatiei pe strada Pompiliu Teodor.

In sensul celor mai sus aratate, va ramanem la dispozitie pentru orice fel de lamuriri veti aprecia necesare prin intermediul avocatului ales, doamna Ciocian Ioana Crina, care poate fi contactata la tel. 0746177720 sau prin email: oana@ps-lawyers.ro.

De asemenea, in masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

In sustinerea celor ilustrate prin prezentele obiectiuni depunem atasat imagini din incinta Bella Park, Avizul CTATU pentru PUD Bella Park, HCL de adoptare PUD Bella Park.

Cu consideratie,
avocat Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,
04.08.2020,



Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA URBANISM,
Biroul Strategii urbane,
in atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism,
in atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii, Pasca Vladina, Molnar Camelia, Marc Flavius, Pinte Florin, Petri Cristina Ioana, Miclea Cristian, Bizo Vomir, Razvan Iancu, Camarasan Vlad, Stanca Radu Calin, Tota Sonia Paula si Alexandra Buchi, toti cu domiciliul/sediul in Cluj-Napoca, str. Costache Negri, strada si imobile aflate in imediata vecinatate a documentatiei de urbanism mai sus aratate si propuse spre avizare - toti reprezentati de avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul ales la sediul avocatilor nostri, situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura, in temeiul Legii 350/2001 si a Ordinului 2701/2010 formulam prezentele:

OBIECTIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-

va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni si punct de vedere raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

I. 1. Referitor la circulatiile propuse de beneficiarul noii documentatii PUZ, in vederea autoritatii publice ca la acest moment, fata de propunerile acestuia, strada Costache Negri nu este afectata, la acest moment, prin propunerea facuta la data de 30.07.2020 in fata CTATU, fiind afectate exclusiv strazile Camil Petrescu si str. Pompiliu Teodor. Din cele observate in plansele desenate si cele scrise rezulta faptul ca se doreste edificarea unui drum cu sens unic, vizand cele doua strazi mentionate mai sus. Cunoastem la acest moment faptul ca strada Pompiliu Teodor este o strada aflata in proprietate privata, fiind deja ridicate obiectiuni ale proprietarilor acestei strazi, elemente pe care solicitam sa le apreciati conform cu respectarea dreptului de proprietate. In situatia in care s-ar propune schimbari de traseu ale acceselor la noul PUZ, va solicitam sa aveti in vedere faptul ca daca va fi propusa ca solutie a rezolvarii traficului prin strada Costache Negri, subsemnatii proprietari ne exprimam dezacordul fata de orice modificare a vreunui traseu care sa afecteze, in orice forma, strada pe care subsemnatii avem proprietati. Astfel, statutul strazii Costache Negri este cu aceleasi caracteristici ca si strada Pompiliu Teodor – *in proprietate privata, avand destinatie exclusiva in favoarea locatarilor acestei strazi*. De asemenea, strada dispune de un sistem de bariere care limiteaza accesul in incinta complexului rezidential. Caracterul privat al strazii presupune inclusiv intretinerea acestei cai de acces, cu toate costurile aferente suportate exclusiv de subsemnatii proprietari. O eventuala admitere de catre dvs, daca s-ar propune, a trasarii circulatiei in beneficiul noii documentatii PUZ pe strada care ne apartine ar implica ca strada Costache Negri sa fie supraincarcata cu un numar de sute de masini aferente locuintelor edificate pe strada Camil Petrescu – *aspecte care ar impune in sarcina noastra majorari ale cheltuielilor necesare in vederea intretinerii acestei strazi care ne apartine, alaturi de disconfortul creat prin suplimentarea numarului de masini din incinta*. In caz contrar, daca s-ar trece peste respectarea dreptului nostru de proprietate si s-ar propune vreo circulatie noua pe strada Costache Negri, s-ar ajunge ca de la un numar de maxim 50 autoturisme care au acces la acest moment pe strada mentionata sa aiba acces zilnic alte zeci/sute de masini care sa deserveasca imobilele care urmeaza a fi edificate odata cu aprobarea documentatiei PUZ propuse. Acest fapt cu atat mai mult cu cat, beneficiarii noii documentatii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, obligatia dansilor fiind de a-si

reglementa propria circulatie, pe proprietatea care le apartine (*prin exploatarea cotei dansilor de drum din strada Camil Petrescu si cedarea unor alte suprafete din ce le apartine in vederea largirii propriei strazi, pentru a-si asigura accesul catre propria documentatie*). Beneficiarii noii documentatii propuse sunt astfel liberi sa isi stabileasca cum doresc circulatia doar pe proprietatea care le apartine, cu efectuarea unui loc de intoarcere a masinilor in zona imobilelor pe care urmeaza a le edifica, fara afectarea in vreun fel a altor proprietati private, care nu le apartin.

Un element tehnic suplimentar fata de argumentele legate de proprietatea subsemnatilor este cel privind modul in care este edificata strada Costache Negri. Aceasta strada este construita partial din pavaj asezat peste un strat de nisip – *fiind calibrata si calculata la traficul necesar exclusiv masinilor care au putut fi anticipate la momentul autorizarii imobilelor deja existente, partial fiind asfaltata si partial fiind pietruita*. O suplimentare a traficului cu un numar de cateva sute de masini aferente noului PUZ ar duce cu siguranta la surpari de strada si denivelari ale dalelor care acopera strada, sens in care nici macar din punct de vedere tehnic structura strazii nu ar putea sustine o capacitate mai mare decat cea existenta, pentru care a fost gandita strada Costache Negri. Evident, orice deteriorare a acestei strazi (*si implicit a utilitatilor care sunt trase pe sub strada*) ar duce la reparatii care ar trebui sa fie suportate tot de subsemnatii – *in calitate de proprietari*, astfel cum am mai aratat anterior, strada fiind in administrarea noastra si pe cheltuiala subsemnatilor. Acesta este motivul pentru care va invederam ca subsemnatii depunem prezentele observatii raportate la circulatiile propuse/ sau care ar putea fi propuse pentru noul PUZ, aspect care ar implica cresterea semnificativa a numarului de masini autorizate a trece peste aceasta strada, dat fiind specificul acestei strazi atat din punct de vedere tehnic cat si juridic.

1.2. Separat de elementele mai sus aratate, unele dintre imobilele edificate pe strada Costache Negri au fost astfel conformate si autorizate de Primaria municipiului Cluj-Napoca incat au iesiri direct pe strada – *unele din case neavand nici macar garduri edificate*. O potentiala intentie a instituirii unei circulatii pe strada subsemnatilor – *cu scopul ca aceasta strada sa deserveasca si viitorului ansamblu rezidential propus prin noul PUZ*, separat de faptul ca incalca dreptul nostru privat de proprietate, ar duce de asemenea la incalcarea destinatiei imobilelor existente pe strada Costache Negri – *acesta avand conformatie urbanistica care include locuinte individuale de un numar relativ de redus de unitati locative*. In plus, a se accepta instituirea vreunei circulatii pentru PUZ-ul propus, pe proprietatea noastra, ar implica ca tot traficul generat de noua investitie sa fie adus pe strada Costache Negri, o strada exclusiv cu caracter rezidential si folosita ca atare, noile masini care nu apartin proprietarilor care locuiesc pe aceasta strada urmand a trece pe sub geamurile imobilelor noastre. Or, astfel cum HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (*adoptat prin Ordinul*

176/N/16 august 2000) – indicativ GM – 010 – 2000 o impun, reglementarea circulatiei auto in cuprinsul unor documentatii PUZ implica o legiferare a acceselor auto si pietonale care sa vizeze zona studiata prin PUZ, fara afectarea zonelor deja preconstruite. In temeiul normelor mai sus aratate, in situatia concreta dedusa dezbaterii PUZ, strada Camil Petrescu trebuie sa fie reglementata ca circulatie cu dublu – sens, sens care sa deserveasca noua dezvoltare urbanistica propusa si sa aiba o ampriza minima de 12m, fara afectarea zonelor deja preconstituite urbanistic si functionale de mai bine de 16 ani deja. Si acest fapt cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, beneficiarii PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu. In plus, astfel cum rezulta din plansele desenate, profilul de 9m propus la acest moment pentru strada Camil Petrescu este cel caracteristic zonelor de locuinte individuale (cf. Anexei 6 din PUG), nefiind adecvat sub nici o forma pentru zone de locuinte colective – *propuse la acest moment de beneficiarii PUZ*. Propunerea de locuinte colective implica in mod obligatoriu ca ampriza strazii Camil Petrescu sa fie de 12-15m – *pentru a se asigura o circulatie pe doua sensuri*, fara afectarea vreunei alte strazi deja existente la profiluri prestabilite; cu varianta de intoarcere a masinilor in zona de proprietate a beneficiarilor PUZ (*elemente tehnice asupra carora solicitam beneficiarilor sa reflecteze si sa le implementeze in noua propunere*).

Rezumand cele mai sus aratate raportat la circulatiile propuse prin noul PUZ, solicitam autoritatii sa avizeze documentatia doar in masura in care beneficiarii vor intelege sa isi reglementeze drumurile si accesese de orice fel exclusiv pe proprietatile dansilor, fara afectarea in vreun fel a altor proprietati deja afectate si reglementate anterior.

II. Observatii privind regimul de construire propus prin "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj"

O critica punctuala raportata la regimul de inaltime si la indicii de urbanism propusi prin noua documentatie urbanistica este cea vizand regimul de inaltime propus prin noul PUZ – *fiind solicitate inclusiv cladiri cu inaltime de D+P+5E+Er+Et, alaturi de alte cladiri cu regim de inaltime mai redus*. Totalitatea numarului de unitati locative, separat ca va aglomera excesiv o zona rezidentiala cu densitate redusa – *cum sunt in prezent strazile invecinate strazii Camil Petrescu*, va duce atat la o supraincercare a traficului in zona cat si la crearea unui numar excesiv de unitati locative, contrare destinatiei urbanistice a zonei. Astfel, solicitam autoritatii publice sa aiba in vedere specificul zonei in care este situat imobilul

supus dezbaterii adoptarii noii documentatii PUZ. In baza acestui specific si in baza conformatiei urbanistice preexistente a zonei, va solicitam ca in virtutea rolului activ care va revine, sa apreciati cu responsabilitate raportat la noile constructii propuse, la numarul de unitati locative care vor rezulta ca urmare a adoptarii PUZ, respectiv la numarul de autoturisme care vor fi necesare noilor unitati locative aparute.

Chiar daca de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile bloc cu regim de inaltime de P+8, specificul strazii nu este acelasi pe intregul areal al acesteia. In plus, faptul ca se doreste schimbarea UTR-ului imobilului din zona industriala economica in zona cu destinatia de locuire/mixta, permite autoritatii sa limiteze orice indice de urbanism, astfel incat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent in proximitatea acestei strazi – stanga-dreapta. Sub nici o forma autoritatea nu poate fi obligata sa admita indicii de urbanism maximi solicitati de beneficiari, cu atat mai mult cu cat in cazul de fata are loc o schimbare a destinatiei zonei. Schimbarea unui UTR este o prerogativa exclusiva a autoritatii, care poate dispune o astfel de schimbare in masura in care noul UTR se incadreaza din punct de vedere urbanistic cu conformatia deja data zonei. Incercarea de obtinere a unor indici maximi posibili este evidenta din propunerea initiala a circulatiei cu sens unic pe strada Pompiliu Teodor, incercandu-se astfel limitarea cat mai mare a cedarii unor suprafete de teren pentru largirea strazii Camil Petrescu, cu obtinerea astfel a unei suprafete mai mari de teren care sa beneficieze de indici de urbanism mai generosi in vederea obtinerii unor regimuri de inaltime mai mari. Or, o astfel de incercare a beneficiarilor depaseste cu mult specificul urbanistic al zonei, acestia trebuind a fi limitati la potentialul si destinatia deja existenta.

Zona nou reglementata va trebui sa respecte cadrul pre construit deja, conform cu specificul edificiilor deja existente in proximitatea strazii Camil Petrescu, cu respectarea destinatiei acesteia de zona rezidentiala de densitate redusa, sens in care va solicitam de asemenea ca la aprecierea dvs sa aveti in vedere si aceste argumente de ordin urbanistic – *elemente care vor garanta si pentru noi ca vecini respectarea intimitatii si scopului pentru care au fost elaborate anterior documentatii urbanistice.*

Un ultim aspect pe care va solicitam sa il aveti in vedere la momentul rediscutarii documentatiei PUZ este cel vizand retragerile fata de vecinatati, imobile cu retrageri minime afectand calitatea vietii si specificul urbanistic al zonei, astfel cum acesta a fost deja mentionat mai sus.

Raportat la cele mai sus aratate, va solicitam sa aveti in vedere prezentele obiectiuni

privind documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj", solicitandu-va sa puneti in vedere beneficiarilor a respecta atat dreptul nostru de proprietate cat si dreptul de a ne bucura de proprietatile noastre, astfel cum acestea au fost configurate incepand cu momentul achizitiei.

In sensul celor mai sus aratate, va ramanem la dispozitie pentru orice fel de lamuriri veti aprecia necesare prin intermediul avocatului ales, doamna Ciocian Ioana Crina, care poate fi contactata la tel. 0746177720 sau prin email: oana@ps-lawyers.ro.

De asemenea, in masura in care la documentatia supusa dezbaterei vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

In sustinerea celor ilustrate prin prezentele obiectiuni depunem atasat imagini care pot detalia specificul strazii Costache Negri.

Cu consideratie,
avocat Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,
07.08.2020,



381246/10.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:

VITA VASILE ANDREI,

VITA TATIANA TAMARA

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,

SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca,

suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentru copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori**, aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfiintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/devierea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. si prin email:
si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

381262/
10.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:

VITA VASILE ANDREI,

VITA TATIANA TAMARA

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,

SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, str. Pompiliu Teodor suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2.Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentru copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori**, aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfiintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/devierea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pietonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. _____ si prin email: _____
si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020

383247 / 11.08.2020



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Legal & Tax

30 years
Anniversary

Cluj-Napoca

10.08.2020

Via: Poștă, Email

Către: **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,**

Biroul Strategii urbane,

In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca

BUCUREȘTI
Str. Barbu Văcărescu nr. 201,
Clădirea Globalworth Tower,
Et. 18, Sector 2, București,
Cod postal 060276, România
T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMISOARA
T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA
T +40 364 433 527, +40 364 229 000
+40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRAȘOV
T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@nndkp.ro

Ref: PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj” – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL (denumit în cele ce urmează PUZ-ul)

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud. Cluj, identificat cu CI, seria eliberată de către

SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud. Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP

Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP

Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud. Cluj; identificat cu CI seria eliberată la data de

7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

SEE

Legal - Athens - Belgrade - Bucharest - Istanbul - Ljubljana - Podgorica - Pristina - Sarajevo - Skopje - Sofia - Tirana - Zagreb

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____
jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Camil
jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCJEP Cluj,
la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
_____ jud.Cluj; identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca
l _____ jud.Cluj, identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-
Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-
Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP
Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP
Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ identificat cu CI seria _____ eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezentele

OBIECȚIUNI:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

I. Aspecte procedurale și metodologice preliminare

1. Lucrarea este un Plan Urbanistic Zonal pentru conversie zonă funcțională ce implică o schimbare de UTR din Ei (Zonă de activități economice cu caracter industrial) în zonă în locuire (două utr M3v - Zonă mixtă, Lcv - zonă de locuințe colective)

Conform art. 16.- (4) și (5) din "Regulamentul referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România" aprobat prin HOTĂRÂREA Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România nr. 101/29 iulie 2010: (4) Coordonarea elaborării documentației de amenajarea teritoriului și de urbanism cuprinde:

Pentru PUZ și PUD :

- planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, simbol «Dzo»;
- planurile urbanistice zonale și regulamentele locale de urbanism aferente pentru parcelări de locuințe și alte funcțiuni asociate acestora, simbol «Dz1»;
- planurile urbanistice zonale și regulamentele locale de urbanism aferente care au drept subiect o parcelare nouă pentru realizarea în exclusivitate de locuințe, cu maximum 20 parcele, nu mai mari de 1 000 m2 fiecare, simbol «Dz2»;
- planurile urbanistice de detaliu, simbol «E»;

Tabel prezentând echivalența simbolurilor 2006/ 2010 aferente dreptului de semnătură

Simboluri Regulament 2006 Simboluri Regulament 2010

Tabel prezentând echivalența simbolurilor 2006/ 2010 aferente dreptului de semnătură

Simboluri Regulament 2006	Simboluri Regulament 2010
D	D, D3 și DZ0
D1	DZ1
D2	DZ2
E	E

sursa: <https://www.rur.ro/st-pagina>

Astfel planurile urbanistice zonale ce implică mai mult decât o parcelare de locuințe dintr-o zonă de locuire este necesar ca specialistul ce întocmește documentația să dețină drept de semnătură aferent simbolului D (DzO)

În cazul de față specialistul cu drept de semnătură în urbanism, ce a semnat și asumat proiectul, arh. Nicoale Ioan N. Ștefănuși, este membru în Registrul Urbaniștilor din România cu drept de semnătură pentru lucrările simbolurilor D₁,E (DZ₁, E), respectiv PUZ parcelări de locuințe și alte funcțiuni asociate acestora și PUD (plan urbanistic de detaliu), inferior categoriei D(DZ₀) necesară acestei lucrări.

2. Termenul de parcelare conform legea 350/2001, anexa 2 - glosar de termeni: Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. Se poate observa că nu suntem într-o astfel de situație.

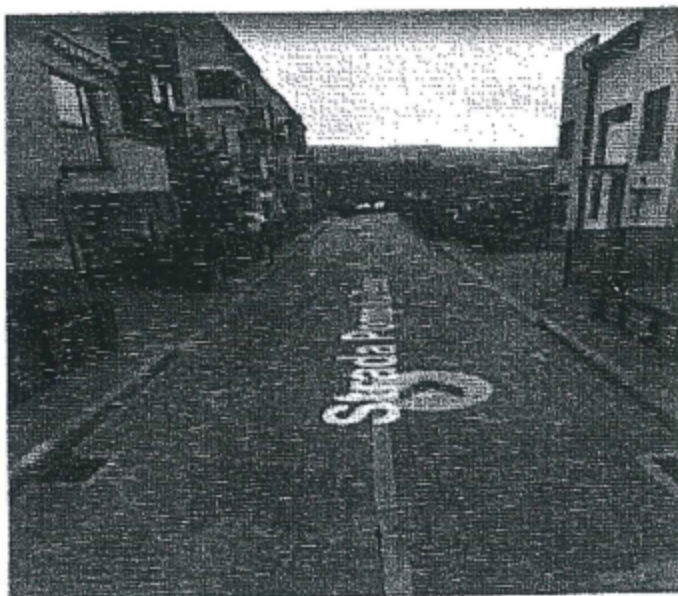
Referitor la analiza PUZ-ului propus, zona studiată cuprinde pe lângă parcelele reglementate și străzile Camil Petrescu respectiv Pompiliu Teodor, dar fără imobilele (locuințele) ce sunt deservite de aceste străzi, rupând-ule din contextul urbanistic, ca și cum ar fi străzi ce deservesc parcele libere de construcții, fără trafic existent. O corectă analiză trebuie făcută incluzând și ansamblurile rezidențiale adiacente acestor străzi pentru a putea calcula corect gabaritele ce sunt deservite de aceste străzi, ele fiind deja la capacitate maximă.

II. Observatii privind circulatia propusa in cuprinsul documentatiei "PUZ - construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj".

A. Aspecte tehnice - Circulație

1. În planșa U/PUZ/02 - Situația existentă, întoarcerea străzii în partea sudică spre parcelele reglementate, este marcată până la limita de parcelă, sugerând că strada existentă s-ar opri pe limita de proprietate, de unde s-ar conecta cu noua bretea cedată din terenul elaboratelor PUZ-ului, pentru a forma un U cu strada Camil Petrescu. În realitate, după cum se poate observa și din imaginile de satelit, strada Pompiliu Teodor se oprește în dreptul accesului în garajul ultimului imobil, neexistând posibilitatea

legării acestuia de strada Camil Petrescu decât autorizând o bucată de drum pe parcela aferentă imobilului de locuințe colective



2. Strada Camil Petrescu este adiacentă parcelelor ce se doresc a fi dezvoltate, ea având rol esențial pentru dezvoltarea unui viitor ansamblu rezidențial, ce trebuie dezvoltat

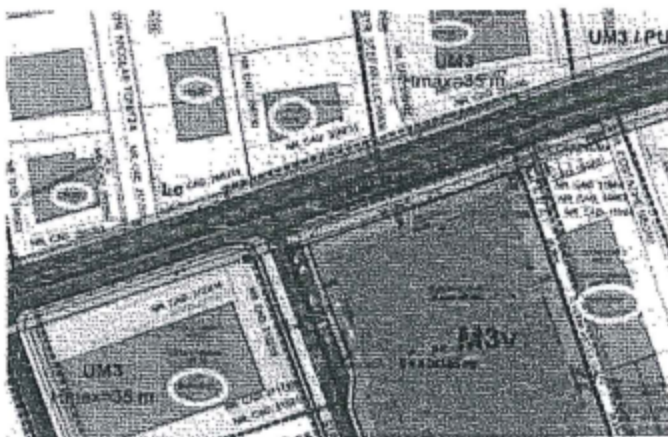
8. Referitor la zona UTR M3v, Conform HG 525/1996, articolul 31

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

Astfel, regimul de înălțime din UTR M3, cu toate că permite P+5+R, trebuie corelat conform art 31 din HG 525/1996, la:

- locuințele colective cu regim redus de înălțime de pe stada Camil Petrescu, propuse de dezvoltator;
- la strada Bună Ziua, imobilul fiind o inserție într-un țesut urban deja construit, la regimul de construire din vecinătate (vest: P+3E+M, est: D+P+2E+M, nord peste drum: P+2E)



9. Conform PUG Cluj-Napoca, orice zonă de locuire nou instituită trebuie dotată cu următoarele subzone:

- *S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. (în cotă fixă de 10%)*
- *S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.*
- *S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.*

Conform Normativ GM - 10 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, Ordin Nr. 176/N/16 aug 2000:

- În cadrul elaborării PUZ-ului sunt necesare o serie de studii de fundamentare pentru probleme ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul PUZ.

- Acestea se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor privind dezvoltarea urbanistică a zonelor.

O analiză sectorială ar releva unele probleme ce ar putea fi soluționate în acest PUZ, cum ar fi inexistența grădinițelor la o distanță de parcurs pe jos de maxim 500 m sau a școlilor la o distanță de parcurs pe jos de maxim 1000 m conform anexei 1 din HG 525/2006:

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000m

Deasemenea studiul de trafic este esențial în acest caz pentru fundamentarea soluției de circulație auto, înainte de aprobare PUZ!

Din conformările spațial-volumetrică atașate la documentație se poate vedea cum gabaritele clădirilor sunt dublate față de fondul construit adiacent.



III. Aspecte juridice și de oportunitate

A. CIRCULAȚIE

1. Realizarea legăturii dintre str. Camil Petrescu și str. Pompiliu Teodor, prin elaborarea unei circulații cu sens unic încalca reglementările urbanistice aprobate anterior. Astfel, prin HCL nr. 845 din 24 noiembrie 2004 s-a reglementat circulația în zona străzii Camil Petrescu, instituindu-se o strategie de închidere a străzii propusă prin avizul 67293/43/2004, strada Camil Petrescu fiind definită ca fiind drum carosabil cu două benzi – tip fundătură.
2. Opțiunea unei circulații pe sens unic - cum este PUZ supus prezentei dezbateri - ar implica ca strada Camil Petrescu să fie aglomerată și circulată intensiv ceea ce ar pune în pericol strategia de conviețuire urbană în zonă inaugurată prin propunerea unor facilități de relaxare și loisir – parcuri publice în zonă. Nu se poate realiza un sistem de aglomerare a parcajelor în zona parcului public.
3. Beneficiarii noii documentații PUZ detin o cota parte din strada Camil Petrescu, dar acest fapt juridic nu are efecte constitutive pentru un drept general de circulație. Opțiunea de a achiziționa locuințe în zonă s-a bazat pe împrejurarea că strada va fi infundată, astfel că în acest moment nu înțelegem cum am putea să generăm o sinergie pozitivă pentru proiect în condițiile în care se propune transformarea străzii noastre într-o zonă cu circulație integrată, într-un circuit legat direct cu strada Pompiliu Teodor.
4. Beneficiarii noii documentații trebuie să ne facă dovada că modul de realizare al străzii Camil Petrescu poate susține un trafic intens propus prin PUZ, în condițiile în care structura de fundație a străzii a fost desenată și edificată ca și stradă de incintă infundată. Extinderea străzii la o lățime de 15 m este foarte importantă în contextul discuțiilor despre noul PUZ și dacă ea se va realiza trebuie să includă spații pentru piste de biciclete sau trotinete care să facă legătura cu zona parcului, ce va fi edificat de Consiliul Local în zona Mihai Romănu. Planșele desenate propun un profil al străzii de 9m pentru strada Camil Petrescu, profil care este caracteristic zonelor de locuințe individuale (cf. Anexei 6 din PUG), nefiind adecvat sub nici o formă pentru zone de locuințe colective - propuse la acest moment de beneficiarii PUZ.
5. În conformitate cu HG 525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (adoptat prin Ordinul 176/N/16 august 2000) - indicativ GM - 010 - 2000 reglementarea circulației auto în cuprinsul unor documentații PUZ implică o legiferare a acceselor auto și pietonale care să vizeze zona studiată prin PUZ, fără afectarea zonelor deja preconstruite.
6. Referitor la accesul prin Strada Camil Petrescu și Pompiliu Teodor și nu direct din Strada Bună Ziua observăm următoarele. Potrivit dispozițiilor generale ale Codului Civil, "parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine". În situația analizată, terenul reglementat „nu are acces direct” la Strada Bună Ziua și nici drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine, prin servitute, acord expres de folosire, alte modalități permise de lege. Beneficiarul este coproprietar pe Strada Camil Petrescu, dar în acest moment strada este într-un regim de coproprietate, astfel că beneficiarul trebuie să ceară acordul proprietarilor pentru folosirea sa într-un PUZ nou. În

fapt, amplasamentul folosește un acces secundar pe în Strada Camil Petrescu și Pompiliu Teodor , dar pentru care nu a obținut **acordul de folosire**.

B. URBANIZARE

1. Dincolo de argumentele susținute prin prezenta stare de fapt , trebuie menționat faptul că HCL nr. 845 din 2004 trebuia inclus în noul PUG fiind un element de continuitate în urbanismul zonei. Menționăm faptul că regimul de înălțime desenat prin HCL nr. 845 din 2004 este de D+P+M în zona de locuire și P+2E în zona de afaceri - zona comercială. Mai mult, PUZ-urile aprobate în zonă , cum este cel învecinat dezvoltat de societatea Electrogrup SA presupun realizarea unor imobile de tip - M₃ la strada Buna Ziua (blocuri) și Li/c în spatele blocurilor (duplexuri).

2. Subsemnații nu doresc generarea unui conflict cu dezvoltatorul, ci armonizarea intereselor cetățenilor care au locuințe în zona cercetată. Până la acest moment raporturile de vecinătate au fost foarte bune și dorim să le menținem în aceeași linie în relația cu dezvoltatorul. Opțiunea Consiliului Local și a UAT Cluj-Napoca de modificare a unui UTR din Ei în UTR-uri specifice locuirii urbane colective și individuale trebuie făcute în funcție de interesul public și interesul comun al dezvoltatorilor și vecinilor.

3. Schimbarea unui UTR din PUG prin PUZ este un act cu consecințe sociale, economice și urbanistice grave , astfel că ea ar trebui pregătită printr-un Studiul de impact complex cu analize asupra circulației în zonă, efectelor de aglomerare și coagularea unor zone de locuire .

4. În ciuda faptului că de-al lungul strazii Buna Ziua exista imobile de tip bloc de locuințe cu regim de înălțime de P+8, specificul strazii nu este același pe întregul areal al acesteia. Astfel, avem o zonă cu imobile cu destinație de locuințe cu regim de înălțime mare și o zonă de locuire de tip locuințe individuale și duplex retrase dinspre zona Bună Ziua spre Zona Pârâu tocmai pentru a calibra urbanistic zona . Dorim să menționăm faptul că întreaga zonă Bună Ziua spre Mihai Românu este o zonă destinată Locuințelor individ

5. În plus, faptul ca se dorește schimbarea UTR-ului imobilului din zona industrială economică în zona cu destinația de locuire/mixta, permite UAT Cluj-Napoca și Consiliului Local sa limiteze orice indice de urbanism, astfel încat pentru zona Camil Petrescu sa fie impus un regim de construire similar cu cel existent în proximitatea acestei strazi.

Astfel, dacă la strada Bună Ziua , acesta va obține un regim similar cu M₃ , derogând de la varianta inițială propusă de P+2E, considerăm că se impune ca în zona din vecinătatea noastră să i se aloce o încadrare în sistem LiU și nu locuințe colective , care pot încărca foarte mult zona și pot crea un spațiu de axfisiere urbanistică.

6. Ansamblul rezidențial propus nu respectă indicativul de m²/locuitor. (54) Conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

IV. Aspecte de Ordin Procedural general

A. Aspecte normative

1. În data de 4 februarie 2020, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 32 alin. (1) teza întâi din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în forma modificată prin art. 1 pct. 6 din Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
2. Acest text avea următorul conținut: "(1) În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism – Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu – se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire."
3. În noul context normativ, considerăm că un PUZ de restructurare a UTR-ului este inadmisibil neavând un fundament juridic clar. Principalele critici de neconstituționalitate priveau lipsa de previzibilitate a normei legale care nu prevede criterii obiective de derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate. Or, în lipsa unor astfel de criterii autoritățile locale aveau la dispoziție o putere discreționară de a decide în ce situații să modifice sau nu documentațiile de urbanism deja aprobate. Mai mult decât atât, fără a avea criterii clare și obiective stabilite prin lege, instanțele investite cu acțiuni prin care se solicita anularea unor acte administrative prin care s-au aprobat astfel de derogări, erau în imposibilitatea de a stabili dacă derogarea aprobată de autoritățile locale era într-adevăr justificată.
4. În cazul nostru, nu avem criterii funcționale clare de restructurare a UTR-urilor din PUG, astfel că suntem într-un sector juridic fără o posibilitate clară de realizare a derogărilor. Prin restructurarea unui UTR se aduce o derogare majoră a PUG-ului, astfel că noi considerăm că adoptarea PUZ-ului s-ar face fără un suport juridic fundamentat.

B. Aspecte legate de aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

5. Din perspectiva noastră, în aplicarea Regulamentului Local de urbanism, se impun a fi respectate prevederile normative aprobate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.
6. *Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.
Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și PUZ*
Temele tratate trebuie să vizeze:

- (a) reorganizarea activităților – economic și spațial;
- (b) restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale;
- (c) segmentarea marilor unități;
- (d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
- (e) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri cainfrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;
- (f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;
- (g) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;
- (h) îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;
- (i) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;
- (j) organizarea / rehabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor;
- (k) rehabilitarea spațiului public.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de rehabilitare / respectare și vor fi reglementate prin P.U.Z. ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

P.U.Z. vor include și detalii în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

7. Noi considerăm că aceste prevederi nu au fost atinse în documentul propus spre analiză Comisiei. Importanța pentru noi rezidă în mecanismul descriptiv prin care trebuie arătate avantajele pentru comunitate a acestei reconversii funcționale din Ei într-o zonă de locuire.

V. Concluzii.

Raportat la argumentele de mai sus, va solicităm să dispuneți reluarea negocierilor între Beneficiar, autoritate locală și vecini și să respingeți PUZ-ul în forma propusă.

Prin SCA NNDKP – Av. Dr. Păun Ciprian Adrian

Completare adresa 383247/433/2020

Ciprian Paun

Trimis: 11 august 2020 11:09

Până la: registratura

Cc: mailboxgta@gmail.com

Categorii: Categoria neagra

Atașări: Completare.Observatii PUZ.pdf (258 KO)

384455 / 11.08.2020

Buna ziua,

va atasam completarea la adresa 383247/433/202021

Cu stima,

Ciprian Paun

Partner

Co-Head of Cluj-Napoca office

T: +40-264 433 527 | +40-364 229 000

F: +40-364 229 005

E: ciprian.paun@nndkp.ro

COVID-19 updates

[Access NNDKP COVID-19 – Legal and Tax Resource Center](#) for valuable legal updates and insights concerning the implications of the coronavirus pandemic in various fields in Romania.



48 Dorobantilor St., Silver Business Centre, 6th Floor

Cluj-Napoca 400117, Romania

www.nndkp.ro | [LinkedIn](#)

4-time Winner of the "Law Firm of the Year in Romania" award by Chambers Europe
Top ranked firm by Chambers Global, Chambers Europe, Legal 500 and IFLR 1000



IMPORTANT NOTICES:

You can express your options about our Legal, Tax and IP Updates [here](#).

Please read our [Privacy Policy](#) for details on how NNDKP processes personal data.

Please consider the environment - do you really need to print this email?

This e-mail may contain privileged or confidential information and is intended only for the use of the person to whom it is addressed. If you are not the addressee, you may not copy or deliver this to anyone else. If you receive this e-mail by mistake, please notify us immediately by telephone or by return e-mail. Thank you.



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Legal & Tax



Cluj-Napoca

11.08.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

**In atentia Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si
Urbanism**

In atentia Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

BUCUREȘTI

Sr. Barbu Văcărescu nr. 201,
Clădirea Globalworth Tower,
Et. 18, Sector 2, București,
Cod postal 020276, România
T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA

T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 364 229 000
+40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRAȘOV

T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@nndkp.ro

**De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca /
Completare document cu nr. de inregistrare 383247/433/11.08.2020**

**Ref: PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective,
amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese,
operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, în mun. Cluj-Napoca, str.
Bună Ziua, f.n., jud. Cluj” – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA
TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL
(denumit în cele ce urmează PUZ-ul)**

Subsemnații,

**ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj, identificat cu CI, seria eliberată de către
SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;**

**BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Clienta”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;**

**CURTICIU LIANA-MARIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;**

SEE

Legal – Athens • Belgrade • Bucharest • Istanbul • Ljubljana • Podgorica • Pristina • Sarajevo • Skopje • Sofia • Tirana • Zagreb

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj; identificat cu CI seria eliberată la data de
7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificat cu CI seria eliberată de către SPCJEP Cluj,
la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud.Cluj; identificat cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj, identificat cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-
Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP Cluj-
Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificat cu CI seria eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCJEP
Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud.Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCJEP
Cluj, la data de 16.03.015;

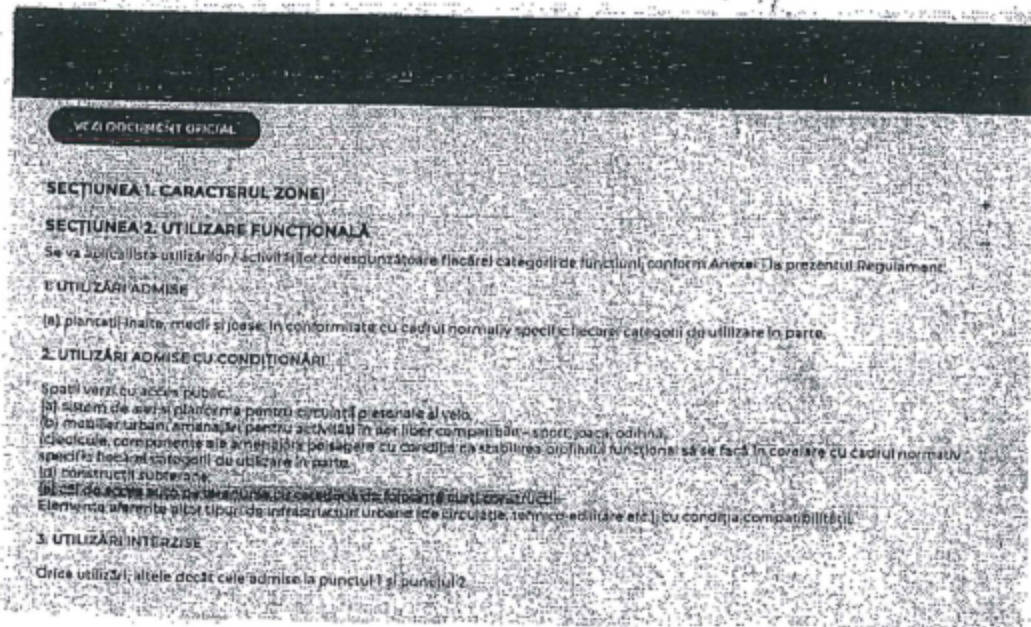
TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
identificat cu CI seria eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

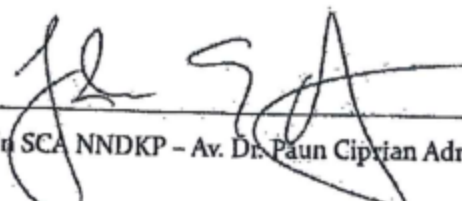
prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezente

Completări la
OBIECTIUNILE DEPUSE IN DATA DE 10.08.2020:

raportate la documentatia PUZ supusa avizarii dvs in data de 30.07.2020, solicitandu-va sa aveti in vedere urmatoarele obiectiuni raportate la documentatia PUZ propusa:

1. În Conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, în cadrul UTR Vpr, la funcțiuni admise trebuie să menționăm că nu se admit circulații auto, decât pe terenuri cu categoria de folosință curți construcții. Astfel, dacă terenul cu nr. cad 276613 nu are această categorie de folosință, este interzisă construirea de drumuri. Astfel, drumul de legătură între strada Pompiliu Teodor și strada Camil Petrescu.




Prin SCA NNDKP – Av. Dr. Paun Ciprian Adrian

387309/12.08.2020

Cluj-Napoca, 07.08.2020

CATRE,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

DIRECTIA URBANISM - Biroul Strategii Urbane - Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

in atentia Domnului Arhitect Sef al Municipiului Cluj-Napoca

spre informarea Domnului EMIL BOC, Primar al Municipiului Cluj Napoca .

Stimati Domni

Referitor la : Elaborarea planului urbanistic zonal, in vederea construirii unui ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri din Mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj, beneficiari:

VITA VASILE ANDREI,

VITA TATIANA TAMARA

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL,

SC INOVA PRIME GREEN SRL

Subsemnatii Ferent Alexandru si Ferent Daniela Claudia, cu domiciliul in Cluj Napoca, str.

, suntem unul din cei 7 co-proprietari ai strazii Pompiliu Teodor – Ansamblul Rezidential Bella Park, aflata in imediata vecinatate a terenului a carui documentatie de urbanism este propusa spre avizare, in baza Ordinului nr. 2701/2010 si in temeiul Legii 350/2001, formulam urmatoarele OBIECTIUNI:

1. Subsemnatii ne exprimam in mod categoric **dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ**, supusa avizarii dvs. de catre un beneficiar privat (indiferent cum se numeste acesta) .

Ne delimitam ferm de proiectul propus spre avizare, nu acceptam incalcarea dreptului nostru de proprietate, prin incercarea de a trata "la pachet" strada privata Pompiliu Teodor cu strada Camil Petrescu.

Este o actiune josnica a beneficiarilor proiectului de a maximiza valorificarea suprafetelor construibile proprii, in detrimentul proprietarilor strazii Pompiliu Teodor si utilizarea strazii Pompiliu Teodor pt accesul auto aferent noii dezvoltari urbanistice propuse.

Strada Pompiliu Teodor este curtea noastra, este o strada "deschisa", pe care am cumparat-o si o intretinem in regim privat, fara garduri despartitoare, cu gazon in fata caselor, drum privat cu pavaj si trotuare, copaci, iluminatul stradal, colectarea apelor, utilitati subterane, loc de joaca pt copii, etc., si nu vom accepta o expropriere pentru utilitate privata (Vita).

2. Subsemnatii va aducem la cunostinta ca prin proiectul propus, realizarea conexiunii strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, **va obstructiona accesul privat la garajul subteran** al imobilelor de pe str. Pompiliu Teodor nr. 31 si nr. 33 si deasemenea pozitionarea legaturii propuse **se suprapune cu locul de joaca pentru copii**, pus la dispozitie de dezvoltatorul Bella Park si intretinut de 13 ani de catre locatarii strazii Pompiliu Teodor.

Deasemenea, legatura propusa se suprapune **peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcarea pentru vizitatori**, aflat deasemenea in co-proprietatea noastra.

Noi, impreuna cu locatarii de pe strada Pompiliu Teodor, **ne opunem categoric afectarii accesului la garajul subteran, desfiintarii locului de joaca si desfintarii parcarii pt vizitatori.**

3. Va supunem atentiei ca modificarea/devierea conductei de gaz propuse, **va transfera interdictia de construire** (din zona de protectie a conductei), **de pe terenul investitorului pe zona publica** a viitorului Parc Buna Ziua. Aceasta deviere va face imposibila construirea unei legaturi (pictonale sau velo) in lungul paraului Becas.

Referitor la cele mentionate mai sus, va solicitam in mod respectuos sa aveti in vedere obiectiunile noastre raportate la documentatia "PUZ construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n., jud. Cluj " si va solicitam sa puneti in vederea beneficiarilor modificarea solutiei de circulatie propuse, fara a afecta in vreun fel circulatia pe strada Pompiliu Teodor.

Va stam la dispozitie pentru orice fel de clarificari sau detalii la tel. si prin email:
si va solicitam sa ne informati asupra propunerilor primite si a modificarilor ce vor fi depuse, pentru a ne putea exprima punctul de vedere, inainte de a lua o decizie.

Cu stima

Alexandru Ferent

Daniela Claudia Ferent

Cluj Napoca

07.08.2020



Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
Sistemul de Gospodărire a Apelor Cluj

389292/13.08.2020



Nr. 2335/12.082020



Catru,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBAINE

Urmare analizarii datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistica **"PUZ - Construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare teronuri, str, Buna Ziua, nr. F.N. initiata de Vita Vasile Andrei, Vita Tatiana Tamara, SC VITACOM IMPORT EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL**, notificata prin adresa nr. 3459670/433/28.07.2020, va comunicam ca unele lucrari prevazute in propunerea urbanistica se inscriu in categoria celor care se construiesc pe ape sau au legatura cu apele prevazute la Sectiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru care in conformitate cu prevederile **Art.6, pct.(2) din Ordinul MAP nr. 828 din 4 iulie 2019** privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere a avizului de gospodărire a apelor, este necesara reglementarea prin avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competenta de gospodărire a apelor.

Cu stima

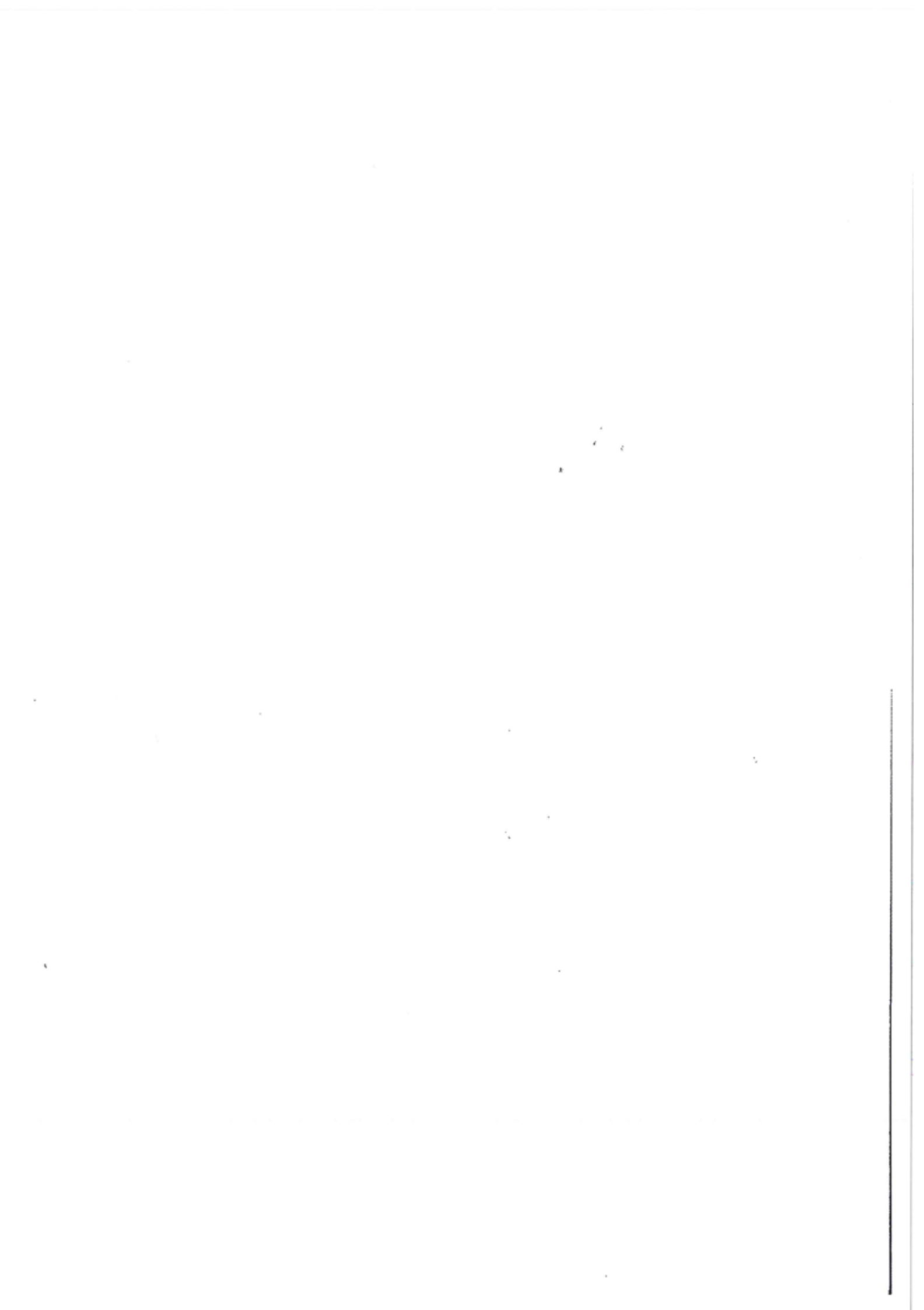


Sef Birou Gestiunea Resurselor de Apa

Dr.ing.Giana Popa

Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa
Cod Fiscal: RO42066043
Cod IBAN: RO88TREZ 216502201X039127
Adresa: str. Vânătorului nr. 17, 400213 Cluj-Napoca
Centrala tel. +40 264 433028 Fax +40 264 433026
Dispecerat tel. +40 264 433021 Fax +40 264 433026

Sistemul de Gospodărire a Apelor Cluj
Adresa: str. Donath nr. 157/A, 400293 Cluj-Napoca
Telefon: +40 264 485705
Fax: +40 264 485224



Nr. inreg: 390136 / 13.08.2020
TORCATORU C-TIN

In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	construire ansamblude imobile si spatii mixtesi locuinte colective ,amenajari exterioare si parcaje subterane realizare si modernizare accese operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri Str Buna ziua fninitiat de Vita Vasile Andrei si Vita Tati
Amplasament	Buna Ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Nu suntem de acord cu executia de case cu pod (P+3E+Pod) avand in vedere ca inaltimea nu se respecta prevederile Art 3 din Ordinul 119/2014(podul are destinatie de mansarda avand peste 5,00 m inaltime .Admitem cladire cu P+3E si acoperis la 14 *.In zona se va indesi fluxul de masini si accesul din strazile vecine spre Calea Turziiva fii mult ingreunat

**obiectii PUZ str.Buna Ziua fn Cluj Napoca Vita_Vitacom la notificarea
358413/433/28.07.2020**

Alexandru Ferent [

Trimis: 13 august 2020 16:46

Până la: registratura; strategiurbane

Categorii: Categoria neagra

Atașări: Obiectiuni PUZ VITACOM str~1.pdf (282 KO)

390210 / 13.08.2020

Ref: "PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj" - beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL

Stimate Doamne

Stimati Domni

Va transmitem atasat, pe scurt, cateva dintre obiectiile noastre.

Va multumim si asteptam cu interes decizia dvs.

In masura in care la documentatia supusa dezbaterii vor fi depuse modificari, va solicitam sa fim incunostiintati din timp pentru a putea sa ne exprimam punctul de vedere raportat la noile propuneri.

Al. Ferent

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SC Alfer Prodcom srl
domiciliat în județul CLUJ municipiul Cluj-N sector _____ cod poștal _____
strada Pompiliu Teodor nr. 31 bl. _____ sc _____ et _____ ap 2
telefon/fax 0740-130006 e-mail alferent@gmail.com

în calitate de coproprietar teren (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:

Vita Vasile, Vita Tatiana, Vitacom srl, Inova Prime Green srl

amplasament: Buna Ziua, FN, Cluj Napoca Acces prin str.Pompiliu Teodor
urmare a notificării: 358413/433/28.07.2020 primita prin-posta la data de 10.08.2020

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1. dezacordul ca strada proprietate privata Pompiliu Teodor sa faca parte din documentatia PUZ.
 2. ~~conexiunea strazilor Pompiliu Teodor cu Camil Petrescu, va obstructiona accesul privat la garajul subteran~~
 3. ~~pozitionarea legaturii propuse se suprapune cu locul de joaca pentu copii~~
 4. ~~se suprapune peste locul de intoarcere auto al strazii Pompiliu Teodor si parcare pentru vizitatori,~~
 5. ~~modificarea/devierea conductei de gaz propuse, va transfera interdictia de construire (din zona de protectie a conductei), de pe terenul investitorului pe zona publica a viitorului Parc Buna Ziua.~~
 6. ~~supra incarcarea traficului de pe str. Pompiliu Teodor cu cca. 200-250 autoturisme va transforma intreaga zona intr-un ghetou~~
 7. ~~ne manifestam opozitia ferma fata de aceasta actiune de expropriere pentru utilitate privata, beneficiarii proiectului neavand nici un drept de proprietate asupra stazii Pompiliu Teodor~~
- Cu mulțumiri,

Data: 12.08.2020

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

Nr. inreg: 390956 / 14.08.2020
SZILAGYI ALEXANDRU

In calitate de	vecin
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Proiect nr. 19/2017 intocmit pentru VITACOM SRL
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n.
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	referitor la adresa dumneavoastra nr 357854/433/27.07.2020, va comunicam ca nu suntem de acord cu propunerile de modificare a regimului de inaltime pentru parcelele M3V si P2, deoarece consideram ca viitorul proiect imobiliar propus ne va afecta intimitatea.

390998 / 14.08.2020

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul SEILĂGYI ALEXANDRU
domiciliat în județul CLUJ municipiul Cluj Napoca sector — cod poștal 400466
strada _____
telefon/fax _____ 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:

Construire ansamblu de mobile cu spații mixte și locuințe colective-Vitacom
amplasament: Cluj-Napoca, str. Buna Ziua, f.n. - proiect nr. 19/2017.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Referitor la adresa demersului nr. 357854/433/27.07.2020
Vă comunicăm că nu suntem cu propunerile de modificare
a regimului de înălțime pentru parcelele M3U și P2,
deoarece considerăm că viitorul proiect mobilier propus prin
proiectul 19/2017 ne va afecta intimitatea

Cu mulțumiri,

Data: 14.08.2020

Semnătura: [semnătură]

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

17. AUG. 2020

Nr. 39.3132/433

Subsemnatul MAIER IOAN + MAGDALENA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector — cod poștal —,
strada
telefon/fax — e-mail —

în calitate de PROPRIETAR (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:

amplasament: —

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SUNTEM DE ACORD CU CONSTRUCȚIA
MAI MARI DE P+3 SI ÎN PLUS SE SCHIMBA
DESTINAȚIA ÎNȚĂLĂ A LOTULUI DE TEREN
AIN SPAȚIU INDUSTRIAL ÎN ANSAMBLU DE
LOCUINȚE SI SPAȚIU MIXTE

Cu mulțumiri,

Data: 17 08 2020

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

sugestie catre CTATU

victor munteanu [

Trimis: 3 august 2020 09:34

Până la: registratura

Categorii: Categoria albastră

368970/03.08.2020

Buna ziua

Ma numesc Munteanu Victor, domiciliat in Cluj Napoca,

Am participat la sedinta CTATU din 30.07.2020, la dezbaterile proiectului propus de dl Vita, nr 266784.

Dupa cum s-a discutat, toate sesizarile locatarilor de pe strada noastra se vor trimite, in scris.

Acum doresc doar sa trimit o sugestie comisiei, aceea de a solicita investitorului sa includa in proiect o statie de autobuz cu refugiu.

Statia de autobuz din dreptul strazii Marin Sorescu nu are refugiu, astfel ca acolo circulatia se blocheaza.

Multe masini chiar depasesc autobuzul din statie, desi este interzis, punand in pericol pe cei ce vin din sens opus.

Prin mutarea statiei, cu refugiu adecvat, in dreptul noului ansamblu de locuinte, circulatia se va fluidiza.

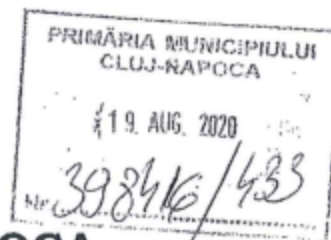
Deasemenea investitorul va avea avantajul unui vad comercial mai bun pentru spatiile comerciale de la parterul blocului, aflate in proximitatea unei statii de autobuz.

Mulumesc

O zi buna

Victor Munteanu

Către,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul FODOR MARTIN

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____,

strada _____

telefon/fax _____ 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:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE IMOBILE CU SPAȚII MIXTE ȘI COLUATE COL.

amplasament: STR. BUNA ZIĂ, Nr. F.N., ÎNTRĂTĂ DE CĂTRE S.C. VITALCOM

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

① Locuințele colective propuse sunt prea înalte, în comparație cu cele în vecinătăți.

Propun D+P+1 + acoperis/pod, sau D+P+2 fără acoperis, pentru că acoperisul podul va avea 8 m înălțime, și 2 etaje. În vecinătate este un P+2E fără acoperis, cea ce este o procedură obișnuită folosită în zone unde sunt case și scolare col.

② Locuințele colective vor avea prea multe apartamente, sunt înguste, propun 4 ieșiri cu mai mult spațiu între ele, și așa vor fi cu ora 100 de apartamente mai multe. Cu mulțumiri, locuitorii deviat pe deciziile asociației ca decizie în vecinătăți.

Data: 18.08.2020

Semnătura: [Signature]

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

399332 / 20.08.2020

Către,

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

Subsemnatul MARC FLAVIUS

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____

strada _____

telefon/fax _____ 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:

VITA VASILE ALEXANDRU, VITA TATIANA JANDRA, CONSTRUCȚIE ANGAJATU, IMOBIL:

amplasament: SIR - PUNA ZIUA, NR. 7, N.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

REGINUL DE ÎNĂLȚIME ESTE FOARTE MARE (APROX. 30 M)

CEA CE AFECTEAZĂ CALITATEA VIEȚII PROPRIETĂRII LOR,

LOCATARILOR NAI BLOCUL DE PE SIR. COSPACHE NESI,

BLOC CE ARE REGIM DE ÎNĂLȚIME DE P+2+M (LIMITARE

NAI ÎNĂLȚIMEA CELUI CE SE VREA CONSTRUII. DE ASEMENEA
DISPUNȚIA DE 10-11 METRI ÎNȚRE BLOCURI ESTE MULT PRAA MICA

Cu mulțumiri,

Data: 19.08.2020

Semnătura: FLU

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



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen

ȘOS. B. P. C. 131/14 A 100 000, BUCUREȘTI



Cluj-Napoca

10.09.2020

Via: Poștă, Email

Către: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,

Biroul Strategii urbane,

In atenta Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului si Urbanism

In atenta Arhitectului Sef al Municipiului Cluj-Napoca,

De la: Proprietari Str.Camil Petrescu , municipiul Cluj-Napoca

Ref: PUZ construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri, in mun. Cluj-Napoca, str. Bună Ziua, f.n., jud. Cluj” – beneficiari VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL, SC INOVA PRIME GREEN SRL (denumit în cele ce urmează PUZ-ul)

Subsemnații,

ȘIMONCA DAN IOAN (numită în continuare „Clientul”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. identificat cu CI, seria eliberată de către

SPCLEP Cluj, la data de 13.05.2013;

BOLDEANU DANIELA (numită în continuare „Cienta”), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud. Cluj; identificată cu CI seria eliberată de către SPCLEP

Cluj-Napoca, la data de 21.10.2014;

CURTICIU LIANA-MARIA (numită in continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud.Cluj; identificată cu CI seria l eliberată de către SPCLEP

Cluj-Napoca, la data de 23.06.2010;

GIURGIU GABRIEL-NICU(numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. , jud. Cluj; identificat cu CI seria eliberată la data de

7.01.2014 de către SPCLEP Cluj-Napoca;

Cluj-Napoca
Str. Barbu Văcărescu nr. 201
Clădirea Globalworth Tower.
Et. 8, Sector 2, București
Cod postal 020376, România
+40 21 201 1200, +40 31 225 1111
+40 21 201 1210, +40 31 225 3310
office@nndkp.ro, www.nndkp.ro
+40 21 201 1211
+40 21 201 1213
+40 21 201 1214
office.timisoara@nndkp.ro
+40 21 201 1215
+40 21 201 1216
+40 21 201 1217
+40 21 201 1218
+40 21 201 1219
+40 21 201 1220
+40 21 201 1221
+40 21 201 1222
+40 21 201 1223
+40 21 201 1224
+40 21 201 1225
+40 21 201 1226
+40 21 201 1227
+40 21 201 1228
+40 21 201 1229
+40 21 201 1230
+40 21 201 1231
+40 21 201 1232
+40 21 201 1233
+40 21 201 1234
+40 21 201 1235
+40 21 201 1236
+40 21 201 1237
+40 21 201 1238
+40 21 201 1239
+40 21 201 1240
+40 21 201 1241
+40 21 201 1242
+40 21 201 1243
+40 21 201 1244
+40 21 201 1245
+40 21 201 1246
+40 21 201 1247
+40 21 201 1248
+40 21 201 1249
+40 21 201 1250
+40 21 201 1251
+40 21 201 1252
+40 21 201 1253
+40 21 201 1254
+40 21 201 1255
+40 21 201 1256
+40 21 201 1257
+40 21 201 1258
+40 21 201 1259
+40 21 201 1260
+40 21 201 1261
+40 21 201 1262
+40 21 201 1263
+40 21 201 1264
+40 21 201 1265
+40 21 201 1266
+40 21 201 1267
+40 21 201 1268
+40 21 201 1269
+40 21 201 1270
+40 21 201 1271
+40 21 201 1272
+40 21 201 1273
+40 21 201 1274
+40 21 201 1275
+40 21 201 1276
+40 21 201 1277
+40 21 201 1278
+40 21 201 1279
+40 21 201 1280
+40 21 201 1281
+40 21 201 1282
+40 21 201 1283
+40 21 201 1284
+40 21 201 1285
+40 21 201 1286
+40 21 201 1287
+40 21 201 1288
+40 21 201 1289
+40 21 201 1290
+40 21 201 1291
+40 21 201 1292
+40 21 201 1293
+40 21 201 1294
+40 21 201 1295
+40 21 201 1296
+40 21 201 1297
+40 21 201 1298
+40 21 201 1299
+40 21 201 1300
+40 21 201 1301
+40 21 201 1302
+40 21 201 1303
+40 21 201 1304
+40 21 201 1305
+40 21 201 1306
+40 21 201 1307
+40 21 201 1308
+40 21 201 1309
+40 21 201 1310
+40 21 201 1311
+40 21 201 1312
+40 21 201 1313
+40 21 201 1314
+40 21 201 1315
+40 21 201 1316
+40 21 201 1317
+40 21 201 1318
+40 21 201 1319
+40 21 201 1320
+40 21 201 1321
+40 21 201 1322
+40 21 201 1323
+40 21 201 1324
+40 21 201 1325
+40 21 201 1326
+40 21 201 1327
+40 21 201 1328
+40 21 201 1329
+40 21 201 1330
+40 21 201 1331
+40 21 201 1332
+40 21 201 1333
+40 21 201 1334
+40 21 201 1335
+40 21 201 1336
+40 21 201 1337
+40 21 201 1338
+40 21 201 1339
+40 21 201 1340
+40 21 201 1341
+40 21 201 1342
+40 21 201 1343
+40 21 201 1344
+40 21 201 1345
+40 21 201 1346
+40 21 201 1347
+40 21 201 1348
+40 21 201 1349
+40 21 201 1350
+40 21 201 1351
+40 21 201 1352
+40 21 201 1353
+40 21 201 1354
+40 21 201 1355
+40 21 201 1356
+40 21 201 1357
+40 21 201 1358
+40 21 201 1359
+40 21 201 1360
+40 21 201 1361
+40 21 201 1362
+40 21 201 1363
+40 21 201 1364
+40 21 201 1365
+40 21 201 1366
+40 21 201 1367
+40 21 201 1368
+40 21 201 1369
+40 21 201 1370
+40 21 201 1371
+40 21 201 1372
+40 21 201 1373
+40 21 201 1374
+40 21 201 1375
+40 21 201 1376
+40 21 201 1377
+40 21 201 1378
+40 21 201 1379
+40 21 201 1380
+40 21 201 1381
+40 21 201 1382
+40 21 201 1383
+40 21 201 1384
+40 21 201 1385
+40 21 201 1386
+40 21 201 1387
+40 21 201 1388
+40 21 201 1389
+40 21 201 1390
+40 21 201 1391
+40 21 201 1392
+40 21 201 1393
+40 21 201 1394
+40 21 201 1395
+40 21 201 1396
+40 21 201 1397
+40 21 201 1398
+40 21 201 1399
+40 21 201 1400
+40 21 201 1401
+40 21 201 1402
+40 21 201 1403
+40 21 201 1404
+40 21 201 1405
+40 21 201 1406
+40 21 201 1407
+40 21 201 1408
+40 21 201 1409
+40 21 201 1410
+40 21 201 1411
+40 21 201 1412
+40 21 201 1413
+40 21 201 1414
+40 21 201 1415
+40 21 201 1416
+40 21 201 1417
+40 21 201 1418
+40 21 201 1419
+40 21 201 1420
+40 21 201 1421
+40 21 201 1422
+40 21 201 1423
+40 21 201 1424
+40 21 201 1425
+40 21 201 1426
+40 21 201 1427
+40 21 201 1428
+40 21 201 1429
+40 21 201 1430
+40 21 201 1431
+40 21 201 1432
+40 21 201 1433
+40 21 201 1434
+40 21 201 1435
+40 21 201 1436
+40 21 201 1437
+40 21 201 1438
+40 21 201 1439
+40 21 201 1440
+40 21 201 1441
+40 21 201 1442
+40 21 201 1443
+40 21 201 1444
+40 21 201 1445
+40 21 201 1446
+40 21 201 1447
+40 21 201 1448
+40 21 201 1449
+40 21 201 1450
+40 21 201 1451
+40 21 201 1452
+40 21 201 1453
+40 21 201 1454
+40 21 201 1455
+40 21 201 1456
+40 21 201 1457
+40 21 201 1458
+40 21 201 1459
+40 21 201 1460
+40 21 201 1461
+40 21 201 1462
+40 21 201 1463
+40 21 201 1464
+40 21 201 1465
+40 21 201 1466
+40 21 201 1467
+40 21 201 1468
+40 21 201 1469
+40 21 201 1470
+40 21 201 1471
+40 21 201 1472
+40 21 201 1473
+40 21 201 1474
+40 21 201 1475
+40 21 201 1476
+40 21 201 1477
+40 21 201 1478
+40 21 201 1479
+40 21 201 1480
+40 21 201 1481
+40 21 201 1482
+40 21 201 1483
+40 21 201 1484
+40 21 201 1485
+40 21 201 1486
+40 21 201 1487
+40 21 201 1488
+40 21 201 1489
+40 21 201 1490
+40 21 201 1491
+40 21 201 1492
+40 21 201 1493
+40 21 201 1494
+40 21 201 1495
+40 21 201 1496
+40 21 201 1497
+40 21 201 1498
+40 21 201 1499
+40 21 201 1500
+40 21 201 1501
+40 21 201 1502
+40 21 201 1503
+40 21 201 1504
+40 21 201 1505
+40 21 201 1506
+40 21 201 1507
+40 21 201 1508
+40 21 201 1509
+40 21 201 1510
+40 21 201 1511
+40 21 201 1512
+40 21 201 1513
+40 21 201 1514
+40 21 201 1515
+40 21 201 1516
+40 21 201 1517
+40 21 201 1518
+40 21 201 1519
+40 21 201 1520
+40 21 201 1521
+40 21 201 1522
+40 21 201 1523
+40 21 201 1524
+40 21 201 1525
+40 21 201 1526
+40 21 201 1527
+40 21 201 1528
+40 21 201 1529
+40 21 201 1530
+40 21 201 1531
+40 21 201 1532
+40 21 201 1533
+40 21 201 1534
+40 21 201 1535
+40 21 201 1536
+40 21 201 1537
+40 21 201 1538
+40 21 201 1539
+40 21 201 1540
+40 21 201 1541
+40 21 201 1542
+40 21 201 1543
+40 21 201 1544
+40 21 201 1545
+40 21 201 1546
+40 21 201 1547
+40 21 201 1548
+40 21 201 1549
+40 21 201 1550
+40 21 201 1551
+40 21 201 1552
+40 21 201 1553
+40 21 201 1554
+40 21 201 1555
+40 21 201 1556
+40 21 201 1557
+40 21 201 1558
+40 21 201 1559
+40 21 201 1560
+40 21 201 1561
+40 21 201 1562
+40 21 201 1563
+40 21 201 1564
+40 21 201 1565
+40 21 201 1566
+40 21 201 1567
+40 21 201 1568
+40 21 201 1569
+40 21 201 1570
+40 21 201 1571
+40 21 201 1572
+40 21 201 1573
+40 21 201 1574
+40 21 201 1575
+40 21 201 1576
+40 21 201 1577
+40 21 201 1578
+40 21 201 1579
+40 21 201 1580
+40 21 201 1581
+40 21 201 1582
+40 21 201 1583
+40 21 201 1584
+40 21 201 1585
+40 21 201 1586
+40 21 201 1587
+40 21 201 1588
+40 21 201 1589
+40 21 201 1590
+40 21 201 1591
+40 21 201 1592
+40 21 201 1593
+40 21 201 1594
+40 21 201 1595
+40 21 201 1596
+40 21 201 1597
+40 21 201 1598
+40 21 201 1599
+40 21 201 1600
+40 21 201 1601
+40 21 201 1602
+40 21 201 1603
+40 21 201 1604
+40 21 201 1605
+40 21 201 1606
+40 21 201 1607
+40 21 201 1608
+40 21 201 1609
+40 21 201 1610
+40 21 201 1611
+40 21 201 1612
+40 21 201 1613
+40 21 201 1614
+40 21 201 1615
+40 21 201 1616
+40 21 201 1617
+40 21 201 1618
+40 21 201 1619
+40 21 201 1620
+40 21 201 1621
+40 21 201 1622
+40 21 201 1623
+40 21 201 1624
+40 21 201 1625
+40 21 201 1626
+40 21 201 1627
+40 21 201 1628
+40 21 201 1629
+40 21 201 1630
+40 21 201 1631
+40 21 201 1632
+40 21 201 1633
+40 21 201 1634
+40 21 201 1635
+40 21 201 1636
+40 21 201 1637
+40 21 201 1638
+40 21 201 1639
+40 21 201 1640
+40 21 201 1641
+40 21 201 1642
+40 21 201 1643
+40 21 201 1644
+40 21 201 1645
+40 21 201 1646
+40 21 201 1647
+40 21 201 1648
+40 21 201 1649
+40 21 201 1650
+40 21 201 1651
+40 21 201 1652
+40 21 201 1653
+40 21 201 1654
+40 21 201 1655
+40 21 201 1656
+40 21 201 1657
+40 21 201 1658
+40 21 201 1659
+40 21 201 1660
+40 21 201 1661
+40 21 201 1662
+40 21 201 1663
+40 21 201 1664
+40 21 201 1665
+40 21 201 1666
+40 21 201 1667
+40 21 201 1668
+40 21 201 1669
+40 21 201 1670
+40 21 201 1671
+40 21 201 1672
+40 21 201 1673
+40 21 201 1674
+40 21 201 1675
+40 21 201 1676
+40 21 201 1677
+40 21 201 1678
+40 21 201 1679
+40 21 201 1680
+40 21 201 1681
+40 21 201 1682
+40 21 201 1683
+40 21 201 1684
+40 21 201 1685
+40 21 201 1686
+40 21 201 1687
+40 21 201 1688
+40 21 201 1689
+40 21 201 1690
+40 21 201 1691
+40 21 201 1692
+40 21 201 1693
+40 21 201 1694
+40 21 201 1695
+40 21 201 1696
+40 21 201 1697
+40 21 201 1698
+40 21 201 1699
+40 21 201 1700
+40 21 201 1701
+40 21 201 1702
+40 21 201 1703
+40 21 201 1704
+40 21 201 1705
+40 21 201 1706
+40 21 201 1707
+40 21 201 1708
+40 21 201 1709
+40 21 201 1710
+40 21 201 1711
+40 21 201 1712
+40 21 201 1713
+40 21 201 1714
+40 21 201 1715
+40 21 201 1716
+40 21 201 1717
+40 21 201 1718
+40 21 201 1719
+40 21 201 1720
+40 21 201 1721
+40 21 201 1722
+40 21 201 1723
+40 21 201 1724
+40 21 201 1725
+40 21 201 1726
+40 21 201 1727
+40 21 201 1728
+40 21 201 1729
+40 21 201 1730
+40 21 201 1731
+40 21 201 1732
+40 21 201 1733
+40 21 201 1734
+40 21 201 1735
+40 21 201 1736
+40 21 201 1737
+40 21 201 1738
+40 21 201 1739
+40 21 201 1740
+40 21 201 1741
+40 21 201 1742
+40 21 201 1743
+40 21 201 1744
+40 21 201 1745
+40 21 201 1746
+40 21 201 1747
+40 21 201 1748
+40 21 201 1749
+40 21 201 1750
+40 21 201 1751
+40 21 201 1752
+40 21 201 1753
+40 21 201 1754
+40 21 201 1755
+40 21 201 1756
+40 21 201 1757
+40 21 201 1758
+40 21 201 1759
+40 21 201 1760
+40 21 201 1761
+40 21 201 1762
+40 21 201 1763
+40 21 201 1764
+40 21 201 1765
+40 21 201 1766
+40 21 201 1767
+40 21 201 1768
+40 21 201 1769
+40 21 201 1770
+40 21 201 1771
+40 21 201 1772
+40 21 201 1773
+40 21 201 1774
+40 21 201 1775
+40 21 201 1776
+40 21 201 1777
+40 21 201 1778
+40 21 201 1779
+40 21 201 1780
+40 21 201 1781
+40 21 201 1782
+40 21 201 1783
+40 21 201 1784
+40 21 201 1785
+40 21 201 1786
+40 21 201 1787
+40 21 201 1788
+40 21 201 1789
+40 21 201 1790
+40 21 201 1791
+40 21 201 1792
+40 21 201 1793
+40 21 201 1794
+40 21 201 1795
+40 21 201 1796
+40 21 201 1797
+40 21 201 1798
+40 21 201 1799
+40 21 201 1800
+40 21 201 1801
+40 21 201 1802
+40 21 201 1803
+40 21 201 1804
+40 21 201 1805
+40 21 201 1806
+40 21 201 1807
+40 21 201 1808
+40 21 201 1809
+40 21 201 1810
+40 21 201 1811
+40 21 201 1812
+40 21 201 1813
+40 21 201 1814
+40 21 201 1815
+40 21 201 1816
+40 21 201 1817
+40 21 201 1818
+40 21 201 1819
+40 21 201 1820
+40 21 201 1821
+40 21 201 1822
+40 21 201 1823
+40 21 201 1824
+40 21 201 1825
+40 21 201 1826
+40 21 201 1827
+40 21 201 1828
+40 21 201 1829
+40 21 201 1830
+40 21 201 1831
+40 21 201 1832
+40 21 201 1833
+40 21 201 1834
+40 21 201 1835
+40 21 201 1836
+40 21 201 1837
+40 21 201 1838
+40 21 201 1839
+40 21 201 1840
+40 21 201 1841
+40 21 2

IGNAT ADRIANA DORINA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____
jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 26.05.2020;

MAIER SORIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____
jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către SPCJEP Cluj,
la data de 28.12.2016;

MARES ILDIKO (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 20.03.2013;

PETRUȚ PETRU-VĂLEAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
_____ jud.Cluj; identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 27.05.2011;

PETRICAN ANA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 12.02.2010;

POPA CONSTANTIN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj, identificat cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP Cluj-
Napoca, la data de 13.03.2015;

RADU OANA-DELIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCLEP
Cluj-Napoca, la data de 15.03.2019;

SOPORAN ELENA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCLEP Cluj-
Napoca, la data de 24.03.2017;

SZASZ ȘTEFAN ALEXANDRU (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificat cu CI seria _____, eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 23.06.2015;

ȘIPOȘ SERENELLA-PAULA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____ eliberată de către SPCJEP
Cluj, la data de 28.10.2015;

VELE EMILIA (numită în continuare Clienta), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ jud.Cluj; identificată cu CI seria _____, eliberată de către SPCJEP
Cluj, la data de 16.03.015;

TODEA GELU TRAIAN (numit în continuare Clientul), cu domiciliul în Cluj-Napoca,
_____ identificat cu CI seria _____ eliberată de către
SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 28.07.2020.

, prin avocat dr. Ciprian Păun, depunem prezentele

NOTE SCRISE

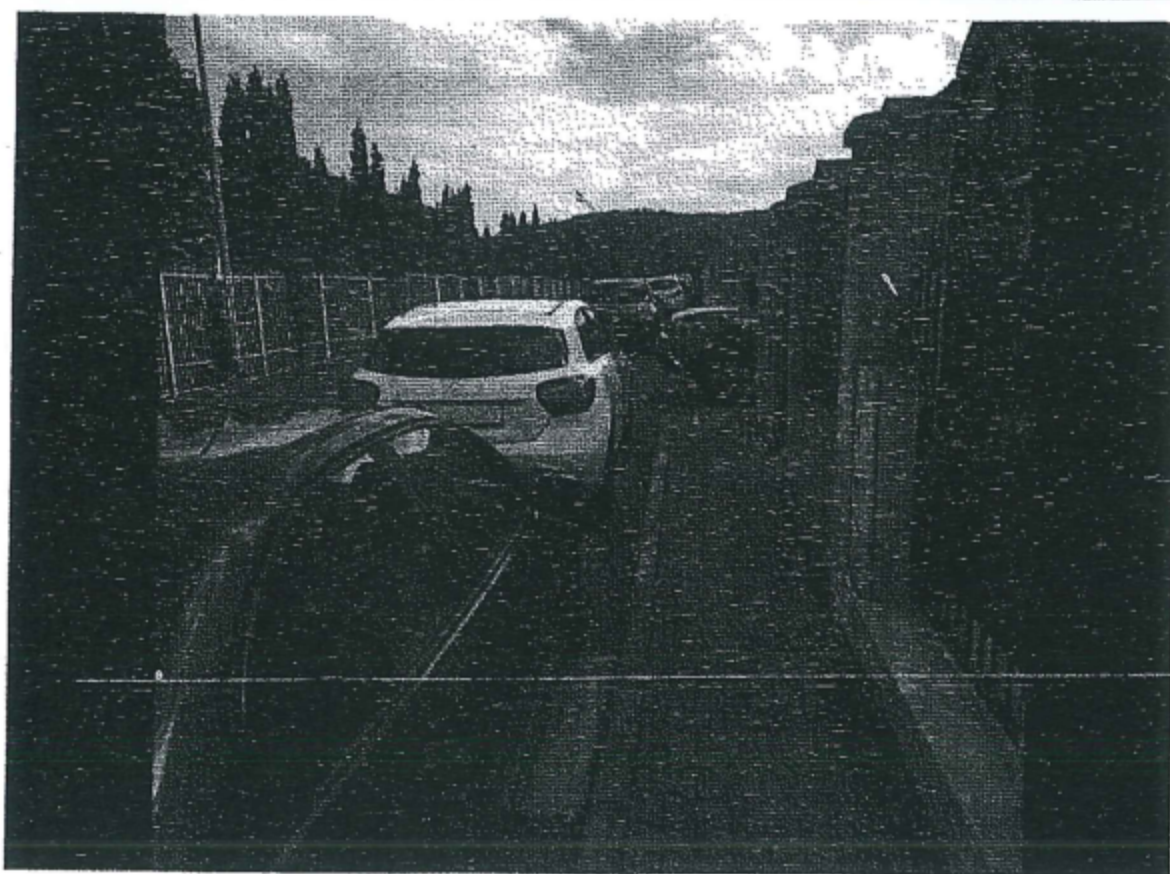
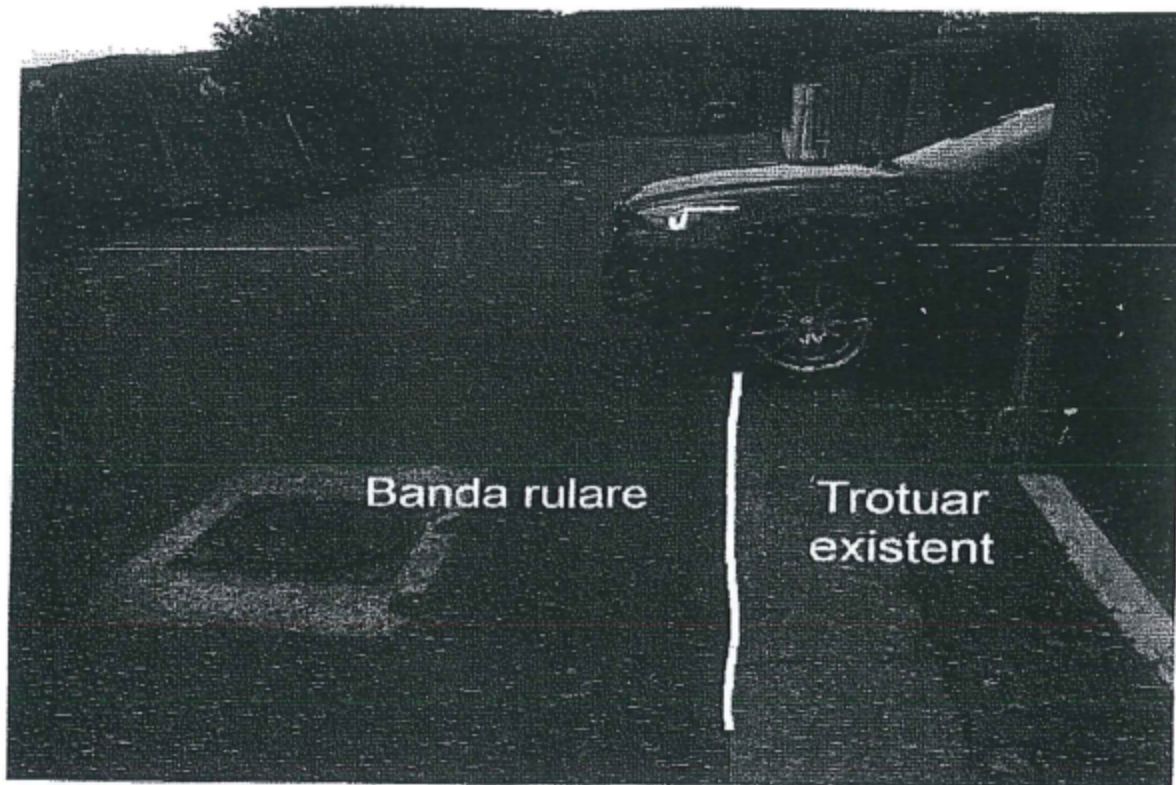
După discuțiile avute cu BENEFICIARUL PUZ-ului în discuție suntem în măsură să ne precizăm punctul de vedere

- a) Suntem de acord cu realizarea unui PUZ care să includă la stradă imobile de tip - M₃ la strada Buna Ziua (blocuri) cu regim de înălțime de maxim P+3+Er și în partea din spate un UTR Liu, cu condiția realizării unei căi de acces cu lățime de 15 m.
- b) Profilul străzii cu lățime de 15 m trebuie să fie adecvat unei zone cu UTR mixt - case (Liu), blocuri (M₃) și zona de locuințe colective (Lc) și să includă suprafețe pentru trotuare identice pentru ambele sensuri ale străzii.
- c) Nu suntem de acord cu realizarea unui drum comun, realizat din alipirea a două terenuri (strada Camil Petrescu și o parcelă de teren propusă de beneficiari a se alipi la strada actuală, pentru că o astfel de soluție nu are o bază legală). Conform Buletinului Tehnic Rutier nr. 8-9 / 2014 (Anexa 1- Tabel nr.1, Tabel nr.2) orice categorie de lucrări aferente drumului se face cu acordul Poliției Rutiere și aprobarea Administratorului Drumului care în cazul nostru este "Asociația pentru întreținerea drumului privat Camil Petrescu". Având în vedere că Administratorul Drumului este Asociația de Întreținere a drumului Camil Petrescu și nu UAT Cluj-Napoca, considerăm că acesta ar trebui invitat în vederea consultării la discuția din cadrul Comisiei de circulație.
- d) Având în vedere că în zona de protecție a drumului nu se pot face nici un fel de lucrări (săpături, gropi, șanțuri) fără acordul Administratorului Drumului, considerăm că nu poate fi vorba de vreo alipire a unui alt drum.
- e) Datorită faptului că fiecare dintre coproprietarii de pe strada Camil Petrescu am contribuit cu o cota parte din terenul propriu pentru dezvoltarea actualului drum de 1765 mp și o lățime de 7m, solicităm ca și dezvoltatorul, dacă își dorește să obțină acces la acest drum, să participe cu cote părți proporțional cu parcelele pe care le deține.
- f) Propunerea de mutare a magistralei de gaz pe un teren care aparține UAT Cluj-Napoca trebuie validată anterior în cadrul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca ca și soluție de principiu, pentru că aceasta are implicații juridice importante. Astfel, UAT Cluj-Napoca trebuie să decidă dacă este oportună o astfel de mutare, cu implicații asupra realizării noului parc propus de autoritatea locală în zona pârâului din apropiere.
- g) Cu referire la profilul de drum pe care îl propunem noi, optăm pentru varianta III.F (15 ml) conform Anexa-6-Regulament-local-de-urbanism-HCL-579-din-6-iulie-2018-din PUG Cluj-Napoca.
- h) Situația de fapt propusă pe planșă nu este în concordanță cu realitatea juridică (a se vedea Anexa2).

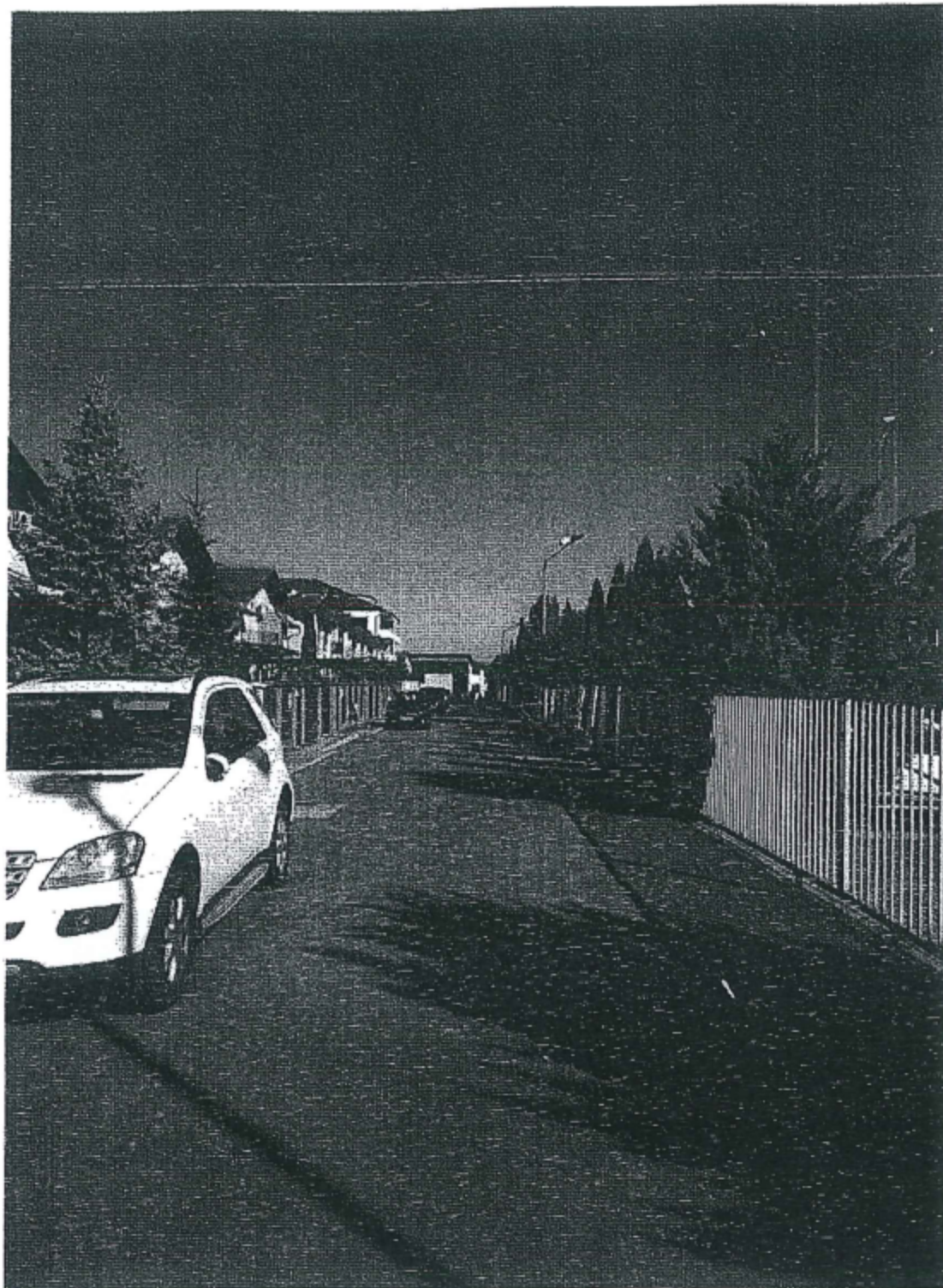
Prin SCA NNDKP - Av. Dr. Păun Ciprian Adrian



Probleme acces din rampa (inclinatie 18%) inspre benzile de rulare. Masinile ajung in carosabil inainte ca soferul sa poata vizualiza ce se intampla stanga/dreapta. De aici rezulta un risc major pentru accidente.



Vizualizare imobile strada Camil Petrescu. Se observa si trotuarul minuscul.



Nr. inreg: 539171 / 31.10.2020
TORCTORU MIRCEA

In calitate de	proprietar invecinat
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	plan locuinte Vitavom
Amplasament	Buna ziua
Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :	Nu sunt de acord cu retragera casei nr 3 la 7,35 m fata de proprietatea mea si restul de patru casa sa ramana aliniate la 12,35 - 14,35m, am fost singurul care am cerut reducerea inaltimii constructiilor (pod inalt) si Dl Vita, o ia ca masura de razbunare apropierea constructiei din dreptul casei mele la limita prezentei hale, care si asa umreste locatia dupa ora 15 .
Email	

Nr. inreg: 539280 / 01.11.2020
TORCATORU C-TIN

In calitate de	proprietar invecinat
Luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) intocmita pentru	Propunere de mobilare urbanistica Buna ziua Vitacom
Amplasament	Buna Ziua
Va comunica urmatoarele observatii, obiectiuni :	Conform Notificarii nr 358340 /28.07.2020 primite primite de la Birou Strategii Urbane in planul de prezentare cele cinci case cu 2S+P+2E+Er+Et sunt aliniate la strada Camil Petrescu casa nr 3 fiind la 11,07 m fata de limita de proprietate spre Costache Negri . In noua solutie casa este decalata fata de celelalte spre strada Camil Pertescuiar distanta de 11,07 m sa redus la 7,83m restul fiind decalate spre Camil Petrescu . Casa nu este S+P+ E+M avand la coama cota de 464,89 iar cea de la nr10 are cota 466,65 si este D+P+E.Solicita respectarea solutiei aliniate prezentata in Notificare .
Email	



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

Către,

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
02. NOV. 2020
Nr. 560097 / 433

Subsemnatul TOCĂȚORU CĂTIN MIRCEA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____

strada _____

telefon/fax _____ 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:

PROPUNERE DE MODILARE URBANISTICĂ V2. PLANȘA 4

amplasament: STR BUNA LINA SUD - SEDIU DE VITACOM SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Noua variantă V2 planșa 4, aproape casa Nr 3 de linie de proprietate spre
Str. D. Negri la distanța de 7,83m; solicit păstrarea distanței de 11,02m
prezentată în varianta inițială și actuală. Hala actuală care are
H = 10,05m. PROAZA nu disconfort fiind amplasată la 7,63m de linie
de proprietate. Casa nou proiectată are H = 15,90m.
Subsolul noii proiectate se apropie la cca 1,00m de linie de proprietate
solicit traslatarea acesteia spre Str. Cavail Petrescu la fel ca celelalte
patru case proiectate

Data: 01.11.2020

Semnătura: [Signature]

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

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



410512 /
26.08.
2020

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: A. Sinteza modificarilor fata de proiectul initial

B. Raspuns la observatiile membrilor CTATU din sedinta 30.07.2020

C. Raspuns la observatiile persoanelor interesate, in cadrul consultarii publice

Data: trimis la 26.08.2020 prin email la [...]

Ca urmare a obiectiilor formulate in cursul sedintei CTATU din data de 30.07.2020, atat de cativa membri ai comisiei, cat si de persoanele domiciliata in zona, prezentam mai jos

A. MODIFICARILE IMPLEMENTATE FATA DE PROPUNEREA INITIALA

(plănsese au fost depuse in format scris, prin registratura Primariei la data de 19.08.2020 cu nr 398600)

1. Regimul de înălțime a fost modificat astfel

- la imobilul mixt din (3S) + P + 5E+R +ET s-a modificat in (3S) +D+ P + 4E+R +ET. În forma initiala, spațiul comercial era amplasat la parter, ca urmare a modificarii, acesta este amplasat la demisol.

- la cele 5 imobile aflate in Lcv de la forma initiala (1S) + P + 3E+pod s-a modificat in (1S)+P+2E+Er+Et .

3. Largirea strazii Camil Petrescu: initial a fost propusa o lățime de 9 m, cu sens unic , ca urmare a modiicarilor, propunerea este de 12 m, cu doua sensuri, trotuare, locuri de parcare.

4. Pentru a oferi comunitatii si zonei un plus valoare, s-a propus in forma actuala ca Statia de bus sa fie amplasata in dreptul investitiei. Noua propunere afectează parcela beneficiarilor PUZ.

5. S-a redus numarul de accese in subsoluri. S-au cuplat cate doua accese in subsol. pentru construcțiile de pe Lcv si M3v si primul imobil din Lcv au acces comun.

6. Suprafata desfasurata s-a micșorat datorită faptului ca se calculeaza la nouă limita fata de strada(strada s-a mărit cu 3 m lățime, CUT-ul se pastreaza aproape de 1, dar se raporteaza la o suprafata mai mica).

7. Suprafatele construite prin schimbarea UTRului sunt mai mici decat prin folosirea UTRului actual.

Suprafata parcelei din PUZ este 15.971 m²

Conform UTR EI

$CUT_{actual} = 1.2$ rezulta $15.971m^2 \times 1.2 = 19.165 m^2$ suprafata construita desfasurata_{actual} UTR EI

$POT_{actual} = 60\%$ rezulta $15.971m^2 \times 60\% = 9582 m^2$ suprafata construita_{actual} UTR EI

Conform propunerii M3v si Lcv rezulta urmatoarele:

suprafata construita desfasurata_{propusa} = $9.324 m^2 + 5 \times 1.502 m^2 = 16.834 m^2$

suprafata construita_{propusa} = $1.838 m^2 + 5 \times 417,24 m^2 = 3.924 m^2$

din propunere rezulta deci $CUT_{mediu\propus} = 16.834/15.971 = 1.054$. $CUT_{actual} = 1.2$ este cu 8,78% mai mic decat cel existent

si $POT_{mediu\propus} = 3.924/15.971 = 24,56\%$ care fata de $POT_{actual} = 60\%$ este mult sub jumătate

B. RASPUNS LA PUNCTELE DISCUTATE CU MEMBRI CTATU IN 30.07.2020

1. Cererea de a oferi orasului gradinita/cresa

Am completat documentatia cu o analiza sectoriala depusa in data de 19.08.2020 cu nr 398600 si se poate observa ca, pe o raza de 500m de la situl existent, exista 2 gradinite. Cea mai apropiata este Gradinita Panda 2, aflata pe aleea Zaharia Stancu. In plus, pe o raza de 1000 de m de la zona reglementata, se afla Liceul Teoretic Tiberiu Popovici(928m distanta) cu scoala primara, generala si studii liceale si postliceale.

Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.¹

Din actele oficiale, si din comunicările minimale pe care le-am avut cu Primaria Cluj Napoca pe subiectul supus aici atenției, nu am putut afla clar, transparent si structurat care este politica sociala a Municipiului in raport de invatamant si cum a fost ea stabilita? Nu cunosc daca exista un act administrativ cu caracter normativ care stabileste ca la un anumit numar de apartamente nou construite este necesar ca investitorul sa puna la dispozitia orasului cu titlu gratuit, pe acea parcela de teren, si o functiune de tip gradinita/scoala/cresa?

Art. 4

Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;

b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;

c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații.

Art. 5

¹ Art. 7 din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului

(1) Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, (...).²

Art. 2

(1) Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

(2) Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

Principiul transparenței care guvernează legea urbanismului nu se referă doar la cetățenii care au dreptul să fie consultați înainte de luarea unei decizii de către autoritate, ci și la cetățeanul proprietar, la fel de îndreptățit să fie respectat în drepturile sale ca și co-cetățenii lui, iar în concret, aplicarea acestui principiu presupune că investitorul să cunoască de la început (i.e. încă din faza Avizului de Oportunitate) care sunt condițiile esențiale și cele generale în care propunerea să are șanse de a fi aprobată.

Orice negociere se face cu buna credință, nu numai în sfera dreptului privat, dar și în dreptul public, iar a intra în negociere pornind de la niște condiții esențiale clare, pentru a găsi apoi elemente surpriza care modifică radical indicii economici, sfera de timp și fezabilitatea însăși a unui proiect, este o chestiune pe care va roși să o aveți în vedere cu maximă seriozitate. Negocierea nu înseamnă constrângere, ci trebuie să fie guvernată de fair play, cu atât mai mult cât suntem pe domeniul parteneriatului, în aria public- privat.

Condiționări primare ei extras din PUG 2014 "În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implică: (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză"

Dacă de la data primirii avizului de oportunitate, Vita Vasile și ceilalți beneficiari ar fi prefigurată un asemenea interes al comunității locale (stabilit prin hotărâri oficiale), ar fi putut prevedea în planurile sale o funcțiune socio-educativă sau culturală sau ar fi optat pentru altă utilizare a terenului (în scop de producție); însă acum, după ce toată cheltuiala a fost efectuată, să i se ceară "să vină cu ceva, cu o ofertă, căci nu putem scăpa ocazia" așa cum s-a afirmat în ședința CTATU din 30.07.2020, este un lucru complet greșit, lipsit de bună credință și nedrept, care încalcă principiul transparenței dar atinge și zona de discriminare dacă nu este impusă această condiție tuturor investitorilor.

Probabil ca o soluție prin care Primăria să oblige toți dezvoltatorii din zonă să participe la o astfel de cheltuială / pierdere din suprafața alocată investiției ar fi mai ușor primită și nu ar ridica suspiciuni de discriminare etnică, favoritisme sau altceva.

În ultimii 2 ani, în zonă au fost aprobate câteva documentații PUZ și ar fi foarte util să ne indicăm pentru câte dintre acestea a fost solicitată și în câte cazuri a fost executată o astfel de formă de

² Legea 350/2001 prevederi din Art. 43 din partea 2, capitolul IX (Norme Metodologice din 2016) la data 17-mar-2016 pentru Art. 5 din capitolul I

invatamant , fara sa apara in avizul de oportunitate. Si mai doresc sa stiu daca dupa executie aceasta institutie a fost "donata" sau este exploatata in regim privat (caci asta ar insemna ca se poate inchide oricand)?

De altfel, pentru zona urbanistica in care se desfasoara proiectul, nu exista procedura administrativa prin care Primaria Cluj Napoca ar putea lua in proprietate/folosinta o astfel de functiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfel de obiective pot fi predate in proprietate/administrare catre autoritatile locale).

Pun intrebarea legitima in ce masura ar fi utila realizarea unei gradinite daca nu ar putea fi ulterior autorizata pentru functionare? Oare ne dorim iluzii pentru orasul nostru sau lucruri functionale? Beneficiarii acestui proiect nu suntem interesati de a construi si administra o astfel de institutie, nu detinem nici know-how, nici fonduri pentru a sustine astfel de initiative, altele decat cele in care sunt deja implicati. De exemplu, subsemnatul sunt membru fondator si activ finantator al Royal School Transylvania si cunosc in mare conditionarile mari la care sunt expuse aceste institutii cand este vorba de functionare. M-am implicat pentru a sustine invatamantul din acest oras, poate luati aceasta in considerare. Dar nu mai pot sa mai fac si alte donatii/investitii acum, in alt proiect pentru ca asa doresc locuitorii de pe strazile adiacente. Am facut minime diligenta sa aflu cateva informatii esentiale, dupa sedinta din 30.07.2020 si am aflat ca alocarea unei suprafete de 100-200mp din proiect pentru astfel de institutie, ar fi pentru mai putin de 10 copii; iar o suprafata de 1500 mp utili + aprox tot atat pentru spatiu de joaca, de gradina de flori, de siguranta, etc, conform normativelor, ar insemna ca pe terenul meu sa construiesc un imobil care imi schimba radical intentiile. *Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.*³ Daca as aloca atata spatiu construit si atata teren, iar gradinita ar fi gestionata de beneficiari, in regim privat, ar fi imposibila recuperarea investitiei iar asta ar insemna falimentul gradinitei, deci aceasta gradinita nu ar fi un mare beneficiu pentru comunitatea din zona, asa cum se crede.

Imi doresc sa alinez proiectul nostru la tot ceea ce este acum in zona, cladiri mai inalte, cladiri mai joase, spatii verzi generoase, dotari functionale moderne cu garaie acoperite si cu prize electrice, dar nu mi se pare corect doar pentru ca sunt cel care construiesc ultimul, sa rezolv eu problema urbanistica si functionala care pare sa se fi produs in zona, din ceea ce obiecteaza proprietarii. Noi cei care am depus propunerea de PUZ consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii oamenilor care locuiesc acolo, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietarul care ar construi (de exemplu , productie industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta un plus incontestabil pentru cresterea calitatii vietii a zonei si implicit a vecinilor acestei parcele.

³ Anexa 1 Regulament genreal urbansim 1996

Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;⁴

Lecturand acest text, intervine intrebarea : este in prezent echilibrata economic si social o functiune Ei intr-o zona inconjurata de UM3, Lc, Liu, Li/c ? Oare ar fi benefic si echilibrat sa se construiasca acolo hale de productie, spatii logistice care necesita utilitate si autoutilizare zgomotoase si poluante? Sau un service auto sau orice altceva permite PUG in categoria RIM? Are posibilitatea Primaria Cluj napoca sa modifice acest UTR? Daca are posibilitatea si daca am corelat proiectul cu ce este in zona, de ce sa refuze indirect acest lucru impunand conditii foarte dificile?

In cursul sedintei din 30.07.2020, unul dintre membri a mentionat ca proiectantul ar fi trebuit sa depuna si un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant". Hotararea 525/1996 pe care a indicat-o ca baza legala pentru aceasta cerere, nu face referire la un asemenea studiu ca fiind obligatoriu. In documentatia depusa in 19.08.2020 cu nr 398600, plansa nr U14 reprezinta analiza functiunilor existente in zona pe o raza de 500m.

Regulamentul general de urbanism 1996

Art. 14: Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Mai mult, din ce cunosc eu, o astfel de conditie nu a fost impusa nimanui iar eu nici nu m-am asteptat ca de acum 1 an cand am primit avizul de oportunitate sa primesc din partea comisiei asemenea conditii. Oare in virtutea accesului la informatii publice fata de care avem un vading interes, ni se poate comunica o astfel de documentatie, de la un PUZ din zona/ Municipiu, un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant" care sa ne asigure ca in conditii similare au fost impuse aceleasi conditii de a oferi ceva orasului?

2. Modificarea regimului de inaltime la cladirile din spate

Am depus planse noi care au redus regimul de inaltime, conform solicitarii.

3. Solutie de acces auto mai buna, prinlargirea strazii Camil Petrescu la 12 m

Am depus planse noi care propun largirea str Camil Petrescu la 12 m, folosind exclusiv terenul Beneficiarilor in acest scop.

C. RASPUNS LA OBIECTIUNILE FORMULATE DE

⁴ Art 9, partial, din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului

PERSOANELE INTERESATE

Un aspect procedural, pentru a avea cu acuratete imaginea a cati oameni se opun din totalul persoanelor care locuiesc in zona, va rog sa verificati daca toate persoanele care apar in scriptele depuse de avocati, au dat mandat legal avocailor respectivi sa ii reprezinte (Primaria Cluj Napoca are dreptul, la solicitarea oricarei persoane interesate, sa solicite o copie de pe contractul de asistenta juridica, pentru a verifica mandatul, desigur, cu secretizarea oricaror aspecte confidentiale dintre client si avocat)

1. Pentru Beta Margareta (Iancu) – adresa nr. 367110/2020

OBIECTIUNE:

Consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 m in conditiile unei zone cu regim de Inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

Consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimii propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate intre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P+5E+Rr+Et) cat mai ales la cele ce intervin in functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

Consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case individuale cu regim de inaltime aferent , un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini cu latura de est cu proiectul propus) respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte – pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noul proiect, ca fiind inoportuna si ca afecta iremediabil calitatea vietii noastre. Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci aceasta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrescu la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sau doar pe latura vestica a terenului – din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul comisiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra / limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se

incadreaza in fondul construit recent realizat. La constructia (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), identificata cu nr cad 312213- C1, regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase 6m de la strada existenta (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propuse (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

Se propune un singur nivel de functiuni tertiare, care se incadreaza cerintelor imobilelor cu aliniamentul la strada Buna Ziua – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Conform studiului de trafic si avizului de principiu emis in data de 11.08.2020, strada Camil Petrescu va avea asigurata circulatia in dublu sens si va avea latimea de 12m.

Regimul de inaltime a fost modificat in (1-3S)+D+P+4E+Er+Et, insumand 7 etaje supraterane, integrandu-se in fondul recent construit .

Conform RLU Cluj Napoca Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

2. Petri Cristina (adresa nr 365497/2020)

OBIECTIUNE:

Buna ziua, azi m-am inregistrat, pana la ora 10 30 pentru a participa la sedinta online pentru PUZ(cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua) Am primit mailul(atasat) pentru a ma inregistra, am inregistrat copia dupa CI insa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul din vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inregistrat inainte de 10 30. Inteleg nevoia de dezvoltare insa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cu ati spus dumneavoastra ca o faceti. E suficient ca ne sufocam intr-a atatea blocuri, fara nici un parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltime, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona pentru ca ei sunt cei ce locuiesc acolo, nu cei care

dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasa! Multumesc! Cristina Petri

RASPUNS BENEFICIAR

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

3. Administratia Bazinala de Apa Somes-Tisa (adresa nr 38929/13.08.2020)

OBIECTIUNE:

Pentru propunerea urbanistica "PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua" in urma consultarii s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari in zona aferenta, si ca urmare pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

RASPUNS:

In primul rand, in propunerea facuta in cadrul planului urbanistic zonal, nu sunt cuprinse nici un fel de interventii sau modificari asupra cursului de apa limitrof parcelor sau a zonei de protectie a acestuia, fiind in zona VE – zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar de ecologic. Albia paraului a fost sistematizata din fonduri europene acum cativa ani, pana la limita estica a parcelei detinute de Beneficiari.

In al doilea rand, raspunsul de la Agentia de Mediu nu a inclus o trimitere la Administratia Apa Somes. Adresa formulata de aceasta institutie nu indica care anume lucrari afecteaza zona sau ce anume documentatiile au avize ar fi necesare.

Va solicitam sa nu calificati aceasta adresa ca un impediment in aprobarea proiectului in CTATU, intrucat ne luam angajamentul ca vom reveni cu cererea in cel mai scurt timp catre acea institutie pentru a lamuri chestiunea, iar in cazul in care este necesar un aviz de gospodariere a apelor, vom intocmi si depune spre avizare tot ce este necesar, inainte ca proiectul de PUZ sa intre pe ordinea de zi a Consiliului Local.

4. Proprietari din ansamblul Bella Park (adresa Nr 372066 /04.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate (Strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor)
- Afectarea locului de joaca edificat de ei
- Faptul ca, tehnic, strada nu are capacitatea de a sustine un trafic mai mare
- Faptul ca PUZ propus nu se incadreaza in specificul zonei

RASPUNS BENEFICIAR:

Luand in considerare nemulțmirile vecinilor am efectuat niste modificari, astfel ca in plansele nou depuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care fac referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar ca mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Noua propunere cuprinde un regim de inaltime de P+2E+R pentru UTR propus LCV. Regimul de inaltime, conform analizei prezentate in documentatie, este preluat din partea estica. Functiunea de locuire colectiva este predominanta in zona, asadar zona reglementata respecta cadrul preconstruit.

5. Un grup de proprietari invecinati reprezentati prin av. Ciocian Ioana (adresa Nr 380852 /04.08.2020 si adresa 380852 /10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate
- cheltuieli in plus pentru intretinerea drumului
- dreptul de a reglementa strada prin PUZ, supraincarcare a traficului din zona
- Regimul de inaltime
- Obstructionarea accesului la garaj

RASPUNS BENEFICIAR:

Intr-adevar, dreptul la proprietate trebuie respectat, dar aceasta relatie de respect are dublu sens, asadar drepturile de care se bucura un proprietar trebuie respectate si in

relatie cu vecinul sau care doreste sa construiasca, in limitele legii, un imobil care corespunde intereselor sale, la un moment dat.

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Reglementarile urbanistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

S-au preluat conditiile din avizul de principiu favorabil emis de Serviciul Siguranta Circulatiei in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, in baza Hotararii 377722/06.08.2020, astfel ca strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m, cu circulatie in dublu sens.

Regimul de inaltime propus este de 3S+D+P+4E+Er+Et, care conform analizei regimului de inaltime, se incadreaza in desfasurata strazii Buna Ziua, respectand regimul de inaltime.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

Referitor la realizarea conexiunii dintre Strada Camil Petrecut si Pompiliu, de care se mentioneaza ca va obstructiona accesul privat in garajul subteran. Conexiunea strazii nu afecteaza accesul in garaj. Garajul este suprateran, fiind un demisol, iar diferenta de nivel dintre strada de acces in garaj si garajul propriu-zis poate fi preluata.

6. Ferent Alexandru si Ferent Daniela (adresa Nr 381246/10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate privata in legatura cu str Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Obstructionarea accesului la garaj
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transport gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdictie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

7. Grup de proprietari reprezentati prin societatea de avocatura NNDKP (adresa nr 383247/11.08.2020 si completarea cu adresa 384455/11.08.2020)

OBIECTIUNI:

Obiectiunile sunt foarte extinse pentru a putea fi copiate aici, avand in vedere forma scan in care le-am primit, insa vom formula mai jos raspunsurile respectand ordinea.

RASPUNS BENEFICIAR

a) dreptul de semnatura autorizata al proiectantului: Conform HG nr 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, zonele mixte reprezinta zone cu multiple functiuni, nu doar locuinte si functiuni asociate acestora. Zonele mixte sunt definite drept o categorie diferita de zonele rezidentiale, care pot fi: zone exclusiv rezidentiale cu locuinte sau zona predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente). Totusi, pentru a elimina orice fel de discutie, am redepus proiectul ub coordonarea unui urbanist cu drept de semnatura RUR pentru categoria D, E.

b) Strada Pompiliu Teodor -

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Reglementarile urbanistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

c) latimea prea mica str Camil Petrescu - am modificat propunerea Conform anexei 6 si avizului comisiei de trafic, strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m.

d) regimul de inaltime - regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E (de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane - conform ancpi si situatiei actuale construite). Noile imobile propuse prin versiunea modificata, nu depasesc regimul de inaltime - 6. Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 - C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 - C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

e) obiectiuni pentru ncaadrarea in M3 si propunerea de a incadra zona in UTR Liu/c: - daca se doreste inlocuirea Lcv cu Lc, conform UTR Lc aferent RLU Cluj Napoca, se poate merge pe un regim de inaltime de (S)+P+3+R si chiar mai mult. Propunerea facuta in PUZ este echilibrata si raportata la regimul de inaltime existent.

f) derogare de la CUT – este o eroare în observațiile acestor persoane; beneficiarii nu au cerut derogare pentru CUT față de Lc conform pct 16 aferent RLU Cluj Napoca, iar CUT-ul s-a respectat conform avizului de oportunitate cu nr 846 din 30.08.2019

g) Nu se poate vorbi de o nouă zonă de locuire, zona de locuire este existentă. Este vorba de un UTR izolat, rămasă zonă de activități economice cu caracter industrial dezvoltat pe o suprafață de 15.971,00mp.

h) sugestia de a impune Beneficiarului construirea unei grădinițe

Conform analizei sectoriale, depusă în data de 19.08.2020 cu nr 398600 ca și completare la documentație, pe o rază de 500m de la situl existent, există 2 grădinițe. Cea mai apropiată este Grădinița Panda 2, aflată pe aleea Zaharia Stancu. Iar pe o rază de 1000 de m de la zona reglementată, se află Liceul Teoretic Tiberiu Popovici (928m distanță) cu școala primară, generală și studiile liceale și postliceale.

Referirea la obligația de a organiza și reglementa prin PUZ de urbanizare a subzonele: S_Uls – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate⁵ arată că aceasta se face în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef), lucru în mod clar și expres prevăzut în PUG 2014. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de re parcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Noi beneficiarii acestui PUZ, nu am fost informați niciodată despre astfel de suprafețe rezervate prin re parcelare pentru obiective de utilitate publică, (v. Aviz oportunitate din 2019)

De altfel, pentru zona urbanistică în care se desfășoară proiectul, nu există procedura administrativă prin care Primăria Cluj Napoca ar putea lua în proprietate/folosință o astfel de funcțiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfel de obiective pot fi predate în proprietate/administrație către autoritățile locale). Iar dacă rămâne în sfera privată, o astfel de instituție se poate să nu fie accesibilă publicului larg, întrucât va fi percepută o taxă foarte consistentă de către Beneficiari, tocmai pentru a recupera costurile efectuate prin această condiționare. În plus, obligația care ar fi impusă unui proprietar care dorește să reglementeze urbanistic o zonă în scopul de a și utiliza proprietatea conform dispozițiilor legale, ar fi de natură discriminatorie, în condițiile în care în zona de referință nu există asemenea precedente de condiționări (menționăm că normele privind grădinițele sunt extrem de greu de îndeplinit fără ca un asemenea proiect să nu fie afectat semnificativ, respectiv să ocupe foarte mult din suprafața construibilă și spațiul verde, precum și să fie foarte costisitor: de ex "2.2.3. Suprafața de teren necesară grădiniței se va încadra în 1000 2000 mp în mediul rural și 2000 4000 mp în mediul urban revenind cea. 20 m²/loc pentru un loc în grădiniță; indicii sunt invers proporționali cu capacitatea". În plus, există riscul ca ulterior planificării urbanistice și aprobării PUZ, proiectul să nu fie aprobat pentru funcționare, având în vedere vecinătatea cu o arteră de circulație cu trafic intens (de ex "3.3.6. Puritatea aerului exterior. 3.3.6.1. Aerul exterior nu trebuie să conțină substanțe toxice sau mirosuri poluante care să afecteze sănătatea sau confortul copiilor și a personalului. În caz contrar se vor lua măsuri de limitare a resurselor de noxe, sau se introduc măsuri de purificare a aerului.

⁵ Extras din PUG 2014, utilizări permise UTR M3

Concentrațiile maxime admisibile de substanțe chimice și pulberi, din atmosfera zonei, trebuie să se încadreze în limitele normelor sanitare specifice centrelor populate, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 623/73. 3.3.7. Nivelul de zgomot exterior. Nivelul de zgomot exterior clădirii (definit conform STAS 6161/1) nu va depăși la limita amplasamentului, valoarea de 50dB(A) (respectiv Cz 45), stabilită prin STAS 10009/88, pentru zone de locuit. În caz contrar se vor lua măsuri suplimentare de protecție la zgomot a interiorului casei, sau de reducere a cauzei de zgomot.”

Citatele sunt din **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR PENTRU GRĂDINIȚE DE COPII** INDICATIV NP01197

i) observația ca modificarea unui UTR din PUG se face în funcție de interesul public și interesul comun al dezvoltatorilor și vecinilor.

Consideram că în cazul în care s-ar păstra regimul urbanistic actual Ei, funcțiunile industriale ar mai mult calitatea vieții oamenilor care locuiesc în clădirile imediat învecinate, în funcție de ce industrie ar alege proprietarul care ar construi (de exemplu, producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică:). Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta de la bun inceput un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele. Armonizarea cu zona a fost prima noastră prioritate, iar Avizul de Oportunitate emis de Primaria Cluj Napoca în 2019 a avut în vedere același lucru. Prin soluția nouă depusă în urma consultărilor publice, am răspuns și altfel nevoilor zonale, de exemplu alocând teren pentru o stație de autobuz chiar în fața ansamblului imobiliar, lărgind o stradă prin folosirea unei fasii din terenul Beneficiarilor, reducând o parte din înălțimile pentru clădirile propuse, etc.

11. Cu privire la faptul că drumul de legătură nu ar fi permis în UTR Vpr, menționăm că realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu și Pompiliu Teodor a fost cerută în Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019. S-a emis și avizul favorabil al comisiei de trafic din cadrul Primăriei Cluj Napoca – Aviz cu nr 377722/06,08,2020. Ne-am conformat acestor instrucțiuni din partea autorității competente iar intervențiile care s-au propus ar fi cât mai puține cu putință.

8. Torcatoriu Constantin (adresa 390136/13.08.2020 și 390210/13.08.2020)

OBIECTIUNE: Proprietarul este impotriva constructiilor cu pod si cere sa fie anuntat in functie de modificarile survenite

RASPUNS BENEFICIAR

S-a refacut propunerea, astfel incat cea noua este fara acoperis sarpanta, iar regimul de inaltime propus pentru Lcv este de P+2E+r

Conform legii, Primaria se va ocupa de informarea populatiei.

9. SC ALfer Prodcum SRL - (adresa nr 390210/2020)

OBIECTIUNI:

- dreptul la proprietate privata in legatura cus tr Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

In primul rand, nu vedem cum o sositette comerciala poate justifica uninteres apropps de locurile de joaca. In al doilea rand, subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transpor gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdictie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

10. Szilagy Alexandru (adresa 390998/14,08,2020)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatii actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (afata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

11. Maier Ioan si Magdalena (adresa nr 393132/17,08,2020)

OBIECTIUNI: schimbarea incadrarii UTR

RASPUNS BENEFICIAR:

Zona actuala de zona de activitati economice si caracter industrial este in contradictie cu dezvoltarea si fondul construit actual existent in cartierul Buna Ziua. Consider ca oportunitatea de a schimba incadrarea din PUG in una destinata locuirii este indubitabila pentru armonizarea urbanistica a zonei.

Consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietar (de exemplu , productie industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea intr-un regim urbanistic care sa fie armonizat cu zona, reprezinta un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele.

12. Munteanu Victor (adresa nr 368970/03,08,2020)

OBIECTIUNI: propune o statie de autobus in dreptul ansamblului

RASPUNS BENEFICIAR:

Multumim de propunere, am si acceptat-o si am propus o avleola dedicata pentru statia de BUS .

13. Marc Flavius(adresa nr. 399322/20,08,2020)

OBIECTIUNI: calitatea vietii este afectata de regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

14. Szilagyi Alexandru (adresa nr 390956/20,08,2020 si)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime ne afecteaza intimitatea

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

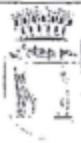
Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase de la strada existenta 6m (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propuse (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

15. Fodor Martin (adresa nr. 398416/19,08,2020

OBIECTIUNI: acest vecin propune P+4 in loc de P+5 si cateva alte chestiuni referitoare strict la regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Totusi, prin noua propunere, am raspuns solicitarilor unor vecini si s-a diminuat regimul de inaltime pentru locuintele colective UTR Lcv de la P+3+pod 3--la P+2E+r.



**PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA**



733

**CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

Subsemnatul (a) Vița Vasile - Andrei reprezentant al
Vitacom cu domiciliul stabil în
județul CLUJ localitatea CLUJ NAPOCA strada...
..... bl..... corp..... scara..... ap....., telefon....., e-mail.....,

identificat prin C.I./B.I., seria.....nr.....CNP.....completez dosarul
pentru ELABORARE Fuz depus cu numărul
de înregistrare 0406.2020 / 286784

Cu următoarele acte: Răspuns solicitat (437824/10.09.2020)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 05.10.2020

Semnătura.....

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: Raspuns la obiectiunile formulate prin adresa cu nr 437824/10.09.2020 de catre proprietarii imobilelor situate pe str. Camil Petrescu prin avocat Ciprian Paun cu privire la lucrarea PUZ – Construire ansamblu de imobile cu spatii mixte si locuinte colective, amenajari exterioare si parcaje subterane, realizare si modernizare accese, operatiuni cadastrale de alipire si parcelare terenuri – str Buna Ziua FN

Obiectiune:

- a. Suntem de acord cu realizarea unui PUZ care sa includa la strada imobile de tip M3 la strada Buna Ziua(Blocuri) cu regim de inaltime de maxim P+3+Er sii in partea din spate un UTR Liu cu conditia realizarii unei cai de acces cu latimea de 15m.

Raspuns:

Din punct de vedere al zonei, in partea estica, se afla constructiile Electrogrup, cu acelasi regim de inaltime la strada ca si cel propus in PUZ. Vecinii in imediata proximitate a parcelei(cu adresa de pe strada |Costache Negri) in partea de est sunt incadrati in UTR Lc (Locuinte colective - existente), deci propunerea se incadreaza in secificul zonei si este in armonie zona.

In legatura cu largimea drumului, mentionam ca prin avizul comisiei de sistematizare a circulatiei, cu Hotararea 377722/06.08.2020, se stabileste ca latimea minima a strazii Camil Petrescu este de minim 12m. Propunerea respecta avizul comisiei serviciului siguranta circulatiei.

Obiectiune:

- b. Profilul strazii cu latime de 15m trebuie sa fie adecvat unei zone cu UTR mixt – case (Liu), blocuri (M3) si zona de locuinte colective (Lc) si sa includa si suprafete pentru trotuare identice pentru ambele sensuri ale strazii.

Raspuns:

Conform PUG, anexa 6, nu exista reglementat un profil stradal specific pentru aceasta situatie. Profilele de 15m, prezentate in anexa 6, sunt III F – 15m zona rezidentiala, si IIIG 15m zona locuinte colective. Ambele profile prezinta locuri de parcare pe ambele parti ale carosabilului. In cazul de fata, nu este posibil aplicarea unui astfel de profil, datorita aliniamentului de 8.80m a locuintelor din partea vestica a str Camil Petrescu. Din aceasta limita de proprietate, minim 3.5 m sunt alocati accesului carosabil din interiorul parcelei. Spatiul ramas nu este utilizabil din punct de vedere tehnic pentru a putea avea un rand de parcare pe latura cu locuinte unifamiliale.

Obiectiune

- c. Nu suntem de acord cu realizarea unui drum comun, realizat din alipirea a doua terenuri (str. Camil Petrescu si o parcela de teren propusa de beneficiari a se alipi la strada actuala, pentru ca o astfel de solutie nu are baza legala). Conform Buletinului Tehnic Rutier nr 8/9/2014 (anexa 1 0 Tabel nr 1, Tabel nr 2) orice categorie de lucrari aferente drumului se face cu acordul Politiei Rutiere si aprobarea Administratorului Drumului care in cazul nostru este "asociatia pentru

intretinerea drumului privat Camil Petrescu " Avand in vedere ca Administratorul Drumului este Asociatia de Intretinere a drumului Camil Petrescu si nu UAT Cluj-Napoca, consideram ca acesta ar trebui invitat in vederea consultarii la discutia din cadrul Comisiei de circulatie

Raspuns

Consideram ca propunerea actuala, refacuta de noi, pentru a largi strada pana la 12 m prin alocarea unei suprafete din proprietatea exclusiva a beneficiarului PUZ este un compromis optim, realizat tocmai pentru a satisface si dorintele vecinilor. Subliniem ca deja Comisia serviciului siguranta circulatiei si-a exprimat punctul de vedere prin avizul de principiu favorabil din Hotararea 377722/06.08.2020, iar solicitarea vecinilor de a relua Comisia cu participarea lor nu are decat menirea de reintoarce documentatia cativa pasi inapoi (cateva luni), lucru care evident ca prejudiciaza Beneficiarul acestui PUZ si este doar o maniera prin care urmaresc sa tergiverseze realizarea proiectului. Drumul existent are un profil stradal de 7m, s-a propus 9 m, iar in propunerea actuala s-a marit la 12 m. In concluzie, profilul existent, prin propunere, se va mari de la 7 la 12.(5m). Am discutat toate aceste variante in sedintele de conciliere cu vecinii din cursul lunii septembrie, dar acesti vecini au pretentia ca toate erorile sau neajunsurile realizate la fata locului inainte ca noi sa depunem acest PUZ, cu ani in urma, sa fie acum rezolvate pe cheltuiala noastra (de ex, benzile de circulatie, trotuarul foarte mic, parcari, etc). Prin propunerea noastra, practic drumul va avea exact profilul pe care il permite PUG in Anexe in astfel de zone, dar subliniem ca nu putem executa acelasi profil si pe partea de drum deja existenta pentru ca in realitate ne lovim de un refuz categoric si absurd: in cursul negocierilor, atunci cand am solicitat ca in caz de propunere drum de 15 m sa se furnizeze acordul vecinilor, formal, in scris pentru propunerea PUZ, reprezentantii vecinilor nu au putut da asigurari ca ar obtine acordul tuturor vecinilor pentru acest scop (nici pentru executare lucrari, nici pentru participarea la costuri), ba chiar dimpotriva ni s-a atras atentia ca marea parte a vecinilor nu sunt deloc de acord cu PUZ-ul nici in aceste conditii si ca nu ar semna "nimic niciodata". Asadar, vecinii invoca neconformitatea drumului aflat in proprietatea lor indiviza ca argument pentru a supune acest Beneficiar al noului PUZ la cheltuieli majore, iar la orice compromis facem (de 7 m la 9 m, la 12m, la 15) nici macar nu sunt dispusi sa isi exprima macar acordul de principiu pentru alipire si/sau executie, in scris. In aceste conditii pare ca este vorba de un blocaj absurd, in care vecinii de pe Camil Petrescu nu doresc altceva decat sa nu se construiasca nimic.

Obiectiuni

- d. Avand in vedere ca in zona de protectie a drumului nu se pot face nici un fel de lucrari(sapaturi, gropi, santuri) fara acordul Administratului Drumului, consideram ca nu poate fi vorba de vreo alipire a unui alt drum.

Raspuns

Obiectiunile de acest gen sunt la limita unui abuz de drept, pentru ca pe de o parte vecinii afirma ca nu vor da un acord daca solicitam un drum extins de la 7 m la 12 m, dar daca l-am extinde la 15 m-ar fi de acord, dar tot nu vor da un acord pentru alipire si executie..

Oricum, se pune intrebarea legitima, care este diferenta practica pentru acesti vecini daca drumul ar fi mai larg: ar obtine ei niste parcari pe cheltuiala beneficiarilor PUZ? Daca da, ne intrebam care este numarul de parcari care se vor obtine, avand in vedere faptul ca locuintele individuale au fiecare porti de acces la distante destul de mici una fata de alta, deci nu pot fi plasate parcarile decat intercalat. Am depus si fotografii de la fata locului, pentru a arata realitatea si faptul ca vecinii au folosesc dubla masura in

judcata lor: sunt foarte stricti si pretentiosi cand e vorba de noul beneficiar, dar sunt extrem de toleranti si nepasatori chiar fata de faptul ca in prezent masinile lor sunt parcate direct pe strada, nu in curte, fara nici o baza legal, pe o proprietatea comuna indiviza.

Daca vecinii ar fi de acord cu alipirea, prin largirea profilului de drum pe parcela noastra, , s-ar obtine o largire de drum asa cum si doresc toate partile .

Cat despre asa zisa restrictie din PUG, aratam ca este o eroare a vecinilor. PUG-ul mentioneaza astfel de profil de 15 m la zonele cu locuinte colective, dar noi solicitam aici o incadrare in zona mixta, deci respectiva prevedere nu este aplicabila.

Obiectiuni

- e. Datorita faptului ca fiecare dintre coproprietarii de pe strada Camil Petrescu am contribuit cu o cota parte din teren propriu pentru dezvoltarea actualului drum de 1765mp si o latime de 7m, solicitam ca si dezvoltatorul, daca isi doreste sa obtina acces la acest drum, sa participe cu cote parti proportional cu parcelele pe care le detine.

Raspuns

Asa se si intampla, prin noul profil de drum propus, Vitacom aloca/cedeaza o suprafata mare pt drum 5m latime pe toata lungimea parcelei 252m, insumand o suprafata totala alocata drumului de 1296.81mp

Obiectiuni

- f. Propunerea de mutare a magistralei de gaz pe un teren care apartine UAT Cluj-Napoca trebuie validata anterior in cadrul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca ca si solutie de principiu, pentru ca aceasta are implicatii juridice importante. Astfel UAT Cluj Napoca, trebuie sa decida daca este oportuna o astfel de mutare, cu implicatii asupra realizarii noului parc propus de autoritatea locala in zona paraului din apropiere.

Raspuns

Aceasta este o simpla opinie, nu este cerinta impusa prin o anumita lege, iar ideea de validare anterior in Consilul Local are pe de o parte rolul evident de a tergiversa aprobarea in CTATU iar pe de alta parte nu are nici o utilitate, pentru ca oricum la momentul aprobarii PUZ in Consiliul Local, si aceasta chestiune va fi apreciata de acelasi for. Consideram ca nu este eficient sa aglomeram sedinta de Consiliul Local cu aprobari de principiu, care doar dubleaza munca functionarilor publici, mai ales ca in acest caz avem deja avizul de principiu al autoritatii de specialitate (Compania TranzGaz).

Obiectiuni

- g. Cu referire la profilul de drum pe care il propunem noi, optam pentru varianta III F(15 ml) conform anexa 6 Regulament local de urbanism HCL 579 din 6 iulie 2018 din PUG Cluj Napoca

Raspuns

Vecinii au formulat aceasta optiunea, o intelegem, insa nefiind o cerinta legala prin PUG sau alt act normativ, Beneficiarul este singurul care poate decide care este varianta cea mai putin prejudiciabila pentru el dar care aduce si un plus valoare circulatiei din zona (se va crea un nou trotuar mai larg decat cel al vecinilor, zona verde/parcari),

Cel mai probabil este ca daca la discutiile la care am incercat concilierea, vecinii acceptau/ofereau sa suporte o parte din costurile de realizare a drumului pe profilul pe care ei OPTEAZA atunci puteam lua in considerare si alte profile.

Obiectiuni

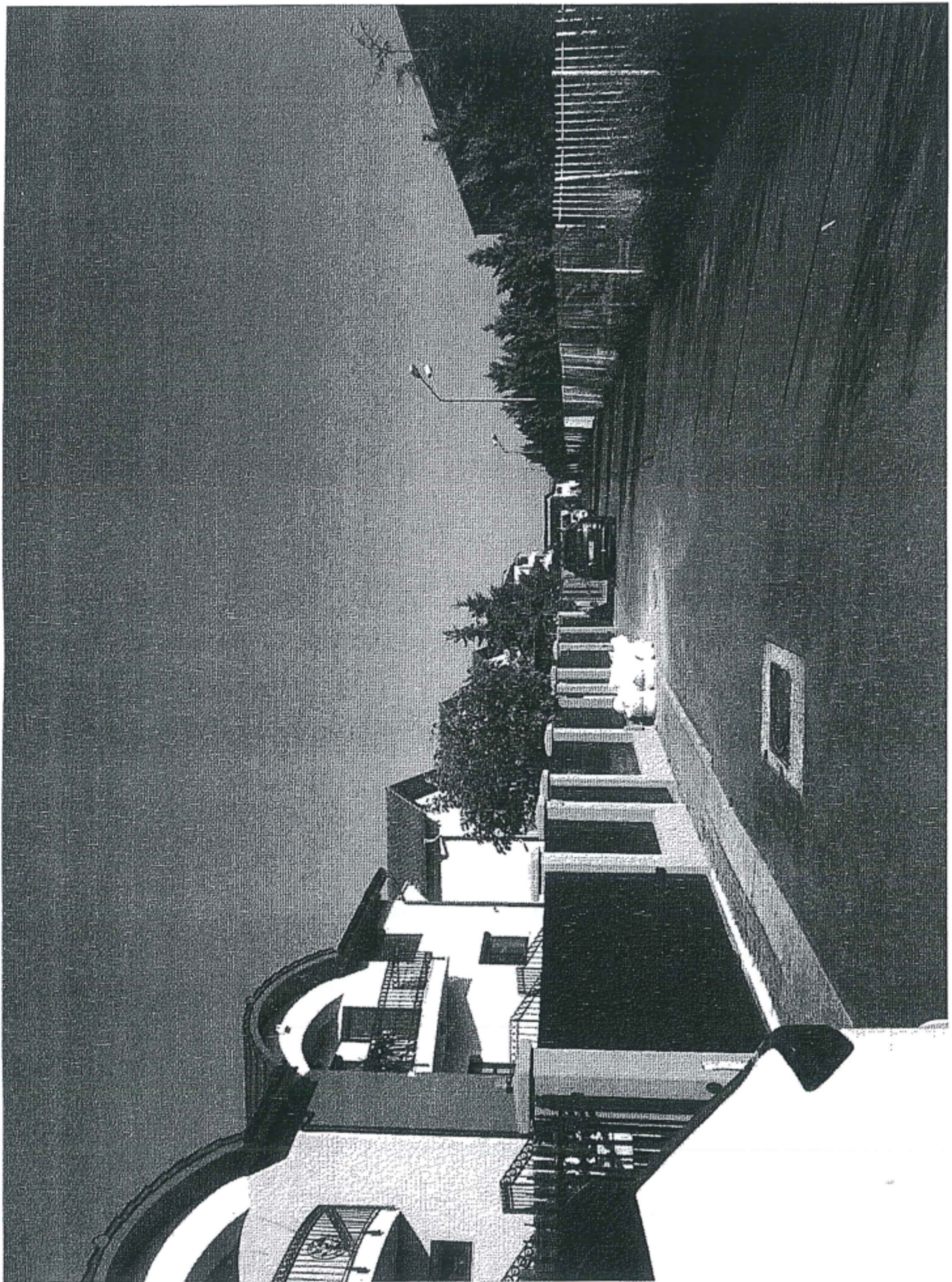
- h. Situatia de fapt propusa pe plansa nu este in concordanta cu realitatea juridica(a se vedea anexa 2)

Raspuns

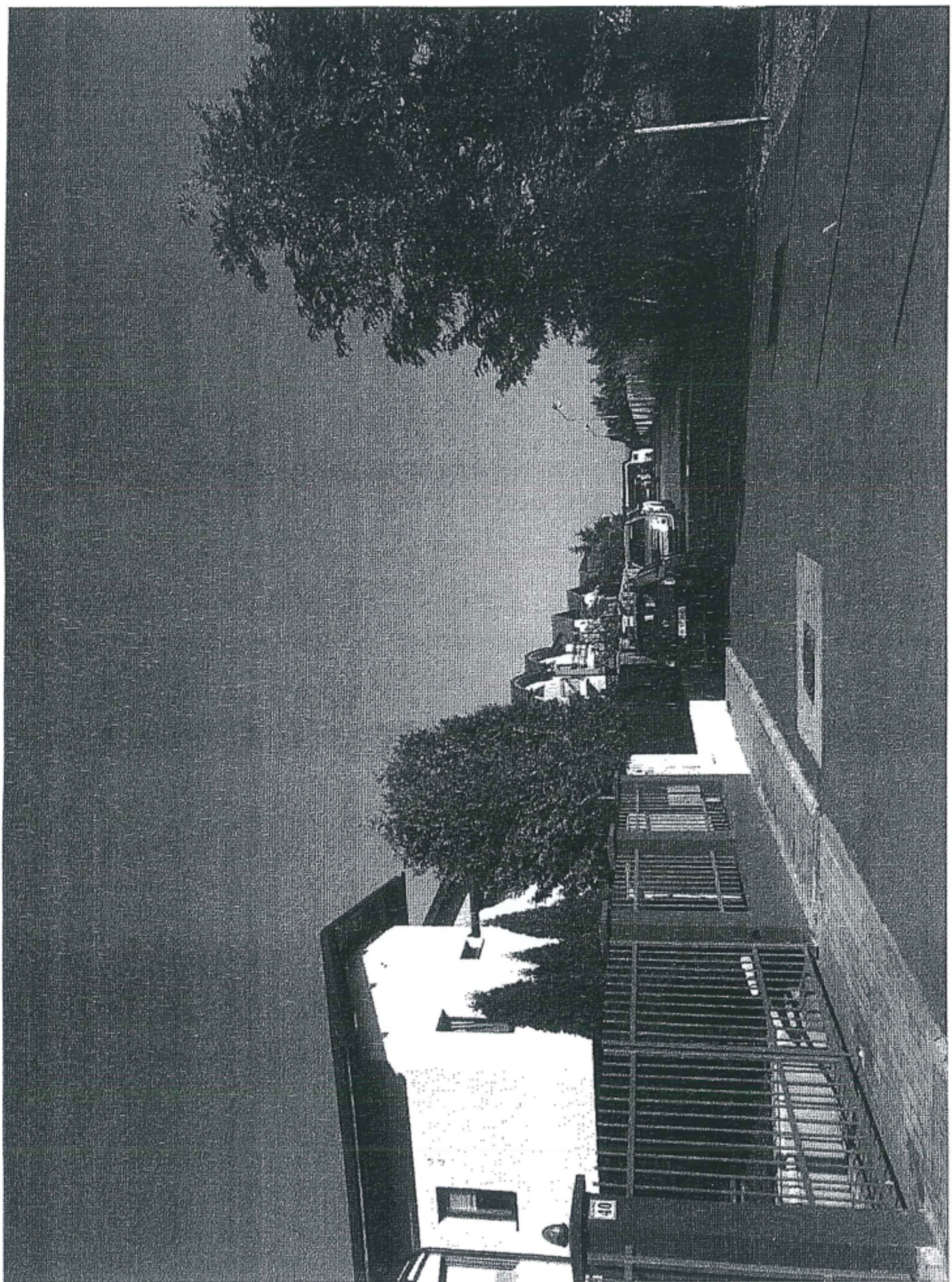
Obiectiunea este eronata, caci conform ridicarii topografice, situatia propusa pe plansa si situatia existenta este in concordanta cu realitatea juridica. Avand in vedere ca profilul actual, are 1 m trotuar, 6 m- sens dublu de circulatii, fotografiile anexate reflecta masuratoarea topografica.

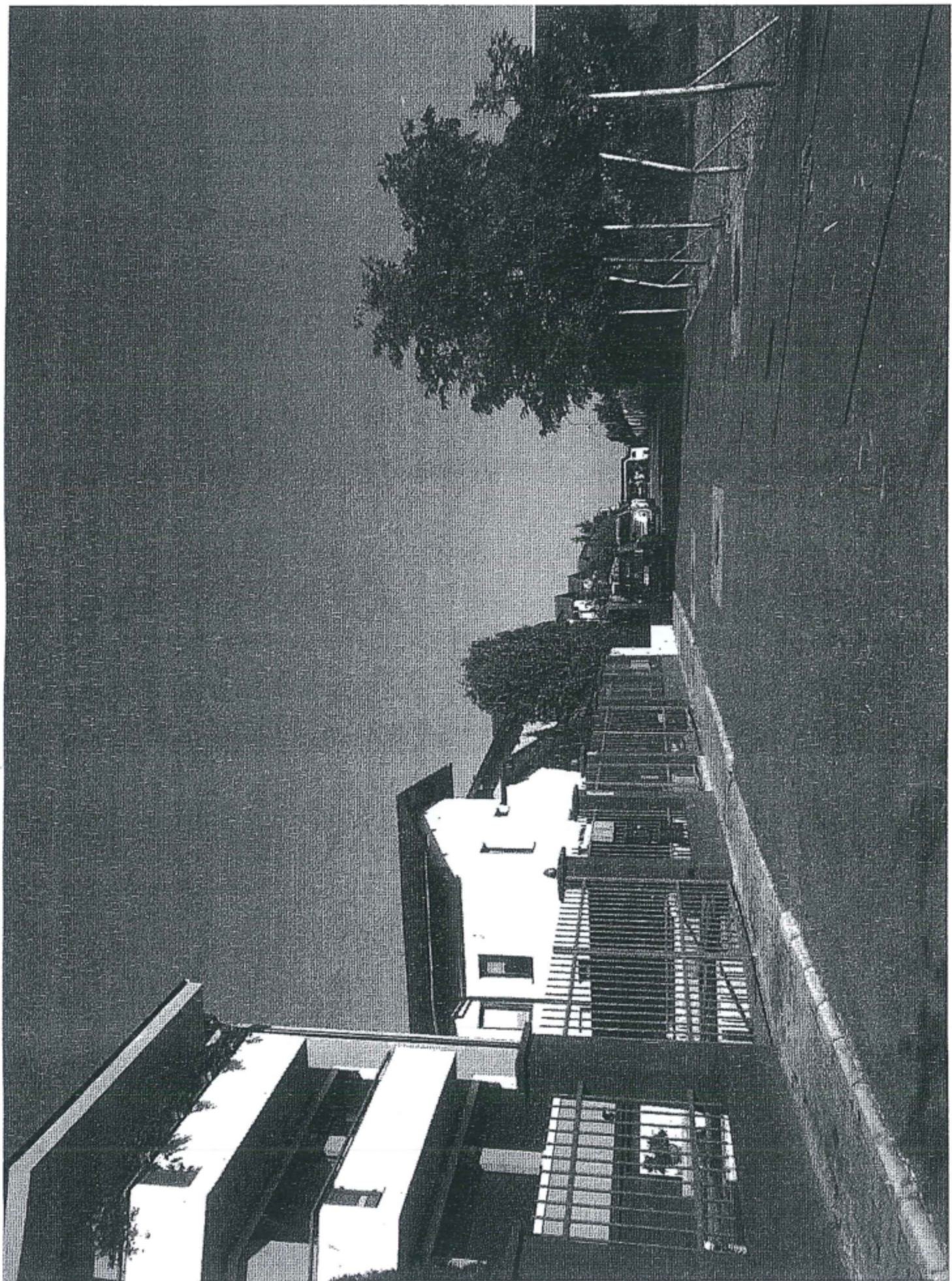
Av. Milena Nistorescu
Reprezentant legal al Beneficiarului PUZ

**MILENA DENISA
NISTORESCU** Semnat digital de MILENA
DENISA NISTORESCU
Data: 2020.10.05 15:29:54
+03'00'









3577 / 21.09.2021

Către,

Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE FORMULATE DE PERSOANELE INTERESATE CU PRIVIRE LA LUCRAREA:

P.U.Z. – Construire ansamblu de imobile cu spații mixte și locuințe colective, amenajări exterioare și parcaje subterane, realizare și modernizare accese, operațiuni cadastrale de alipire și parcelare terenuri

Amplasament: str. Bună Ziua, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Răspuns la obiecțiunile formulate prin adresa nr. 540690/433/02.11.2020 (conex cu nr. 266784/04.06.2020) de către:

- nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea, ;
- nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin,
- nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea,

Notă:

În urma ședințelor din comisia de urbanism, s-au făcut modificări substanțiale la propunerea de mobilare propusă prin P.U.Z.

Această nouă propunere, a fost pusă în acord cu solicitările comisiei respectând în același timp obiecțiunile tuturor proprietarilor terenurilor învecinate.

Astfel, regimul de aliniere al celor 5 imobile s-a modificat, acestea respectând aceeași aliniere fără decalaj față de strada Camil Petrescu, respectiv 8,90 m față de noua limită de proprietate propusă, după alocarea suprafeței de teren necesară regularizării străzii Camil Petrescu. În consecință, în noua propunere, imobilele au fost retrase și mai mult față de limita de proprietate estică (unde se află și imobilul proprietarilor care au formulat cele trei obiecțiuni menționate).

De asemenea, prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

1. nr. 539171/31.10.2020 – dl. Torcătoru Mircea,

Obiecțiune:

Nu sunt de acord cu retragerea casei nr. 3 la 7,35 m față de proprietatea mea și restul de patru case să rămână aliniate la 12,35-14,35 m, am fost singurul care am cerut reducerea înălțimii construcțiilor (pod înalt) și Dl. Vita o ia ca măsură de răzbunare apropierea construcției din dreptul casei mele la limita prezentei hale, care și așa umbrește locația după ora 15.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragerea construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E. Astfel a fost respectată solicitarea dlui Torcătoru Mircea de a reduce înălțimea construcțiilor.

2. nr. 539280/01.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin,

Obiecțiune:

Conform notificării nr. 358340/28.07.2020 primite de la Biroul Strategii Urbane în planul de prezentare cele cinci case cu 2S+P+2E+Er+Et sunt aliniate la strada Camil Petrescu casa nr. 3 fiind la

11,07 m față de limita de proprietate spre Costache Negri. În noua soluție casa este decalată față de celelalte spre strada Camil Petrescu iar distanța de 11,07 m s-a redus la 7,83 m restul fiind decalate spre Camil Petrescu. Casa nu este S+P+E+M având la coamă cota de 434,89 iar cea de la nr. 10 are cota de 466,65 și este D+P+E. Solicit respectarea soluției prezentată în notificare.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragera construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

3. nr. 540097/02.11.2020 – dl. Torcătoru Constantin Mircea,

Obiecțiune:

Noua variantă V2 planșa 4 apropie casa nr. 3 de limita de proprietate spre strada C. Negri la distanța de 7,83 m. Solicit păstrarea distanței de 11,02 prezentată în varianta inițială și varianta V1. Hala actuală care are H = 10,05 m crează un disconfort fiind amplasată la 7,68 m de limita de proprietate. Casa nou proiectată are H = 15,90 m. Subsolul casei nou proiectate se apropie la cca 1,00 m de limita de proprietate. Solicit translatarea casei 3 spre strada Camil Petrescu la fel ca celelalte patru case proiectate.

Răspuns:

Prin noua propunere cele 5 construcții sunt amplasate în același aliniament, fără decalaj. Retragera construcției nr. 3 amplasată în dreptul imobilului de la nr 8A s-a mărit față de varianta la care faceți dvs referire, respectându-se în continuare condițiile de amplasare față de limitele laterale și posterioare.

Această distanță respectă retragerea minimă admisă pentru zona Lcv, care este minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Prin noua propunere a fost redus regimul de înălțime al celor 5 imobile la un maxim de 3 niveluri supraterane, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-2S)+P+2E.

Așa cum reiese din noua propunere, amplasarea subsolului înspre terenurile învecinate către strada Costache Negri, pentru cele 5 imobile de locuire, se va face la o distanță mai mare decât distanța menționată de dvs, respectând prevederile Codului Civil.

Vita Vasile Andrei

