

**P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt – str. Bună Ziua nord**

Nr. 756342/22.09.2022

(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** : S.C. STK PROPERTIES S.A. și S.C. EMERGENT REAL ESTATE S.A.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 507602/12.05.2022

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. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt – str. Bună Ziua nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 1348/27.05.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 332/26.11.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 143/18.07.2022**

**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. 507602/12.05.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de : 06.05.2021

În data de 26.04.2021 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. dezvoltare ansamblu mixt – str. Bună Ziua nord, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 07.06.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 20.04.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.06.2022 - ora 9

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 dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.06.2022 - ora 9

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

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;

La dezbateră din 05.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : reprezentantul legal al beneficiarului - avocat Ovidiu Podaru și proiectantul - arh. Oana Oejdean

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

- dl. Goia Gabriel
- dl. Sandea Marius
- d-na. Lăcătuș Valentina-reprezentant S.C. Regia Capital S.R.L. și S.C. Electrogrup S.A.

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

- nr. 271098/27.04.2021 – dl. Daniel Botan
- nr. 272352/28.04.2021 – dl. Onău Dacian
- nr. 273972/28.04.2021 – d-na. Adriana Bocean
- nr. 277239/04.05.2021 – dl. Alin Becea
- nr. 277367/04.05.2021 – d-na. Ruxandra Goia
- nr. 277566/04.05.2021 – d-na. Moldovan Bianca
- nr. 279357/05.05.2021 – dl. Bogdan Draguț
- nr. 279380/05.05.2021 – dl. Rareș Grosu
- nr. 279493/05.05.2021 – d-na. Anca Maria Vasinc
- nr. 280599/05.05.2021 – dl. Levente Maior
- nr. 281214/05.05.2021 – d-na. Crișan Claudia
- nr. 281248/05.05.2021 – d-na. Sanda Iuliana



- nr. 281269/05.05.2021 – d-na. Diana Oros
- nr. 282126/06.05.2021 – d-na. Letiția Pavel
- nr. 282145/06.05.2021 – dl. Baciú Cătălin
- nr. 283390/06.05.2021 – dl. Valentin Lungu
- nr. 284506/07.05.2021 – d-na. Florica Rogoz
- nr. 284561/07.05.2021 – d-na. Bianca Iuga
- nr. 285586/07.05.2021 – d-na. Flavia Gherman
- nr. 285770/07.05.2021 – d-na. Mihaela Gavriletea
- nr. 287792/10.05.2021 – dl. Boldor Petru
- nr. 288236/10.05.2021 – dl. Gabriel Tinca
- nr. 288472/10.05.2021 – dl. Marius Sandea
- nr. 290163/11.05.2021 – dl. Adrian
- nr. 290209/11.05.2021 – dl. Radu Haiduc
- nr. 290260/11.05.2021 – dl. Andrei-Răzvan Crișan
- nr. 290609/11.05.2021 – Hendrix K
- nr. 290632/11.05.2021 – dl. Mircea Mureșan
- nr. 291828/11.05.2021 – d-na. Andreoiu Andra-Asociația de Proprietari
- nr. 291914/11.05.2021 – S.C. REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.
- nr. 291957/11.05.2021 – S.C. REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.
- nr. 292865/12.05.2021 – d-na. Georgeta Polosan
- nr. 293009/12.05.2021 – d-na. Teodora Moldovan
- nr. 293103/12.05.2021 – d-na. Maria Laureta
- nr. 293206/12.05.2021 – d-na. Teodora Maria Moldovan
- nr. 295443/13.05.2021 – d-na. Turean Geta
- nr. 295906/13.05.2021 – dl. Adam Ciprian
- nr. 296003/13.05.2021 – dl. Vaidasigan Sebastian
- nr. 296112/13.05.2021 – dl. Bora Bogdan

**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. 307493/19.05.2021, 307523/19.05.2021, 307537/19.05.2021, 307543/19.05.2021, 307551/19.05.2021, 307562/19.05.2021, 307759/19.05.2021, 312180/20.05.2021, 312181/20.05.2021, 312182/20.05.2021, 312183/20.05.2021, 312184/20.05.2021, 312185/20.05.2021, 312186/20.05.2021, 312187/20.05.2021, 312189/20.05.2021, 312190/20.05.2021, 312192/20.05.2021, 312193/20.05.2021, 312194/20.05.2021, 312195/20.05.2021, 312196/20.05.2021, 312197/20.05.2021, 312198/20.05.2021, 312199/20.05.2021, 312201/20.05.2021, 312202/20.05.2021, 312203/20.05.2021, 312204/20.05.2021, 312205/20.05.2021, 312206/20.05.2021, 312207/20.05.2021, 312208/20.05.2021, 312209/20.05.2021, 312210/20.05.2021, 312213/20.05.2021, 312214/20.05.2021 și 312216/20.05.2021, proiectantul lucrării 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 notificarea cu nr. 299444/433/14.05.2021, observațiile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile proiectantului referitor la observațiile primite au fost afișate atât pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor”, cât și transmise vecinilor de prin adresele cu nr. 308952/433/19.05.2021, 308976/433/19.05.2021, 308977/433/19.05.2021 și 308985/433/19.05.2021

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.

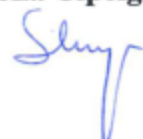
Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop  


Șef Birou,

Andreea Mureșan  


Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan  




Anexa nr. 1  
la Raportul Informațional și  
consultarea publicului  
27109B / 27.04.2021

1/27/2021

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

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

daniel botan [

Trimis: 27 aprilie 2021 14:40

Până la: registratura

Categorii:EMA

Buna ziua,

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

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

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

Multumesc anticipat.

This email was scanned by Bitdefender

4/28/2021

Consultare proiect initiat Emergent Real Estate STKProperties

## Consultare proiect initiat Emergent Real Estate STKProperties

onau dacian [

Trimis: 28 aprilie 2021 09:30

Până la: registratura

Categorii:M.Anca

272312 /  
28.04.2021

Buna ziua,

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

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

In urma cu ceva vreme (cam un an si ceva) m-am bucurat vazand pe teren utilaje de constructii. Credeam ca incepe o constructie acolo, insa bucuria mi-a fost de scurta durata cand am vazut ca erau utilajele erau ale celor care lucrau la strada Buna Ziua, care si-au facut santier temporar pe teren (probabil un ajutor bine venit din partea proprietarului pentru ca lucrarile la strada sa avanseze cat mai rapid, lucru care sa si intamplat). Bucuria a revenit cand am vazut ca acum exista acest proiect prin se doreste a fi folosit pentru constructia unui ansamblu rezidential si comercial care prevede inclusiv un parc public pe o suprafata imensa ( din punctul meu de vedere , 4-5000 mp de parc este senzational). Nu stiu daca in Cluj a mai aparut vreun astfel de parc facut de un privat pentru locuitorii din zona, parc care ii va face sa petreaca mai mult timp in zona si sa evite aglomerarea unor alte parcuri publice (Parcul Mare sau zona Iulius). Am inteles ca va exista si o pista de biciclete in jurul acestuia, unde copiii pot pedala in siguranta.

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

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

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

Multumesc si ganduri bune.

4/28/2021

Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties

## Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties

adi bocean |

Trimis: 28 aprilie 2021 15:46

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

273972 /  
28.04.2021

Buna ziua!

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

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

cu o suprafata de jumatate de hectar.

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

Va multumesc!

5/4/2021

Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties

## Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties

Alin Becea |

Trimis: 1 mai 2021 18:58

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

277239 /  
04.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

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

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

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

Va multumesc,  
Alin



277367/  
04.05.2021**PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Ruxandra Goia

Trimis: 3 mai 2021 22:20

Până la: registratura

Categorii: DIANA

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

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

Ruxandra Goia

277566/  
04.05.2021**Sesizare si observatie**

BIANCA MOLDOVAN |

Trimis: 4 mai 2021 10:46

Până la: registratura

Categorii: GEORGE

Buna ziua, subsemnata Moldovan Bianca, in calitate de proprietar la un apartament situat in Buna Ziua, str. Aleea Gogu Costrantinescu nr 5, ap 24, dorec sa fac 2 sesizari cu privire la anuntul din data de 26. 04.2021 publicat de Primaria Cluj Napoca, pentru eventualele observatii, sesizari sau plangeri referitoare la propunerea PUZ pentru construirea complexului de bocuri din Buna Ziua, Elaborare Proiect Urbanistic Zonal conf Legii 350/2001, Elaborator TRF CONSULT si Initiator fiind : Emergent Real Estate S. A. Si STK Properties S. A. Sesizari si reclamatii :

- inaltimea blocul este mult prea mare, noi avem 1 bloc de 4 etaje, si acest complex va avea minim 8 etaje inaltime plus parter spatii comerciale , ne va toata lumina naturala plus de asta este construit si mult prea aproape de blocul nostru ceea ce nu o consider normal, imi cer scuze

- in al doilea rand, am observat ca vor sa asfalteze un drum de acces care este al nostru al tuturor proprietarilor de apartamente de la blocul Cosmos, avem cota parte teren si Cf - uri pe ele, acest drum de acces il folosim in special pentru parcare, neavand alt spatiu, din cate am observat pe proiect noii constructori pun stapanire pe acest drum de acces fara acordul nostru si ne ia si locurile de parcare, deci practic ne ia tot cu acest proiect, si in conditiile acestea de executare, nu sunt de acord cu aceste 2 aspecte

Va multumesc, as fi onorata daca as primi un raspuns din partea d-voastra, si cu sperante mari ca se vor lua masuri in cele spunea mai sus, o zi placuta

Trimis din Yahoo Mail pe Android

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

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

Bogdan Dragut

Trimis: 4 mai 2021 20:02

Până la: registratura

Categorii:DIANA

279357 / 05.05.2021

Buna ziua,

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

O zi faina!

Bogdan Victor Dragut

This email was scanned by Bitdefender

5/5/2021

Observatie proiect Buna Ziua

## Observatie proiect Buna Ziua

Rares Grosu

Trimis: 4 mai 2021 21:44

Până la: registratura

Categorii:DIANA

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

279380 / 05.05.2021

Buna ziua,

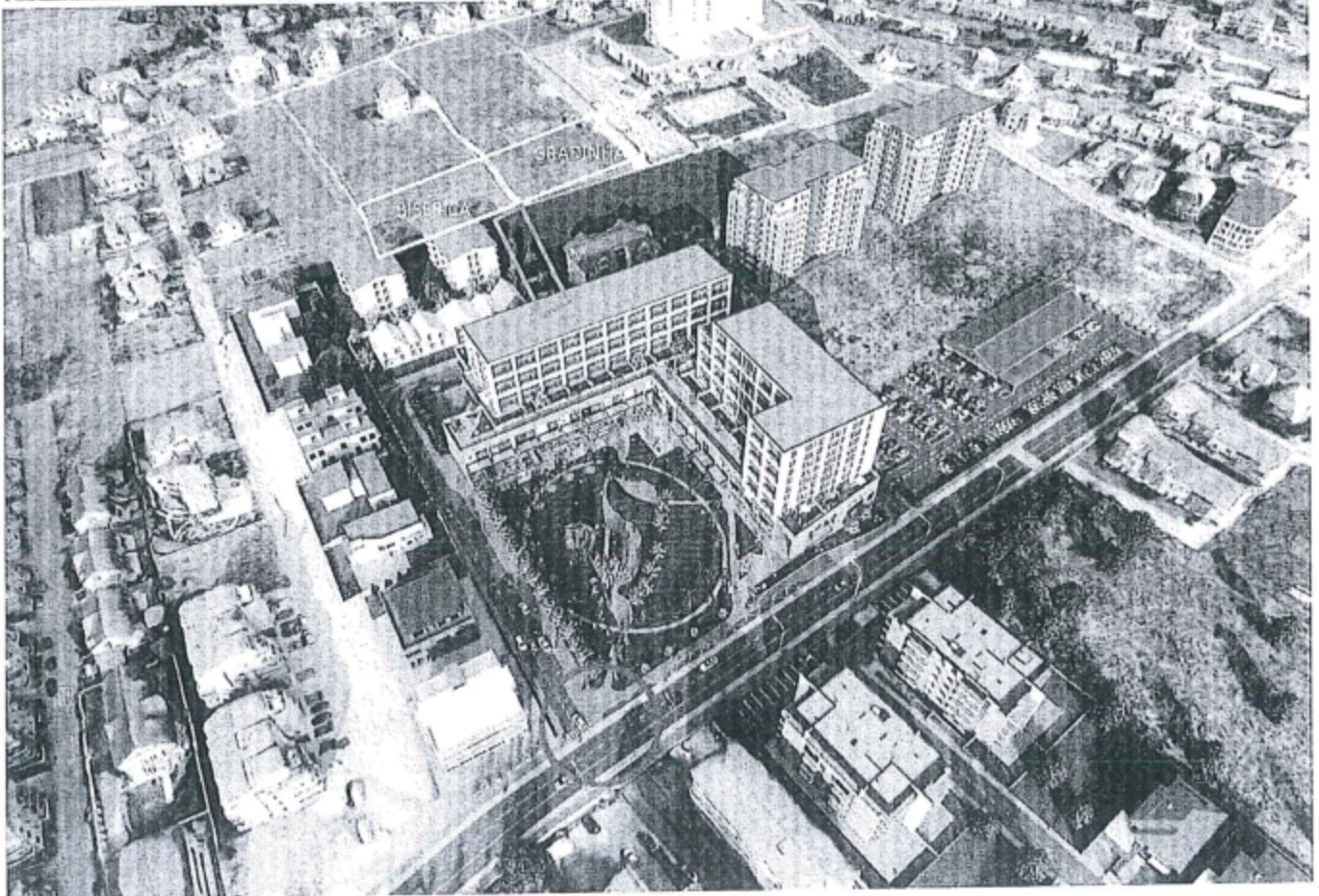
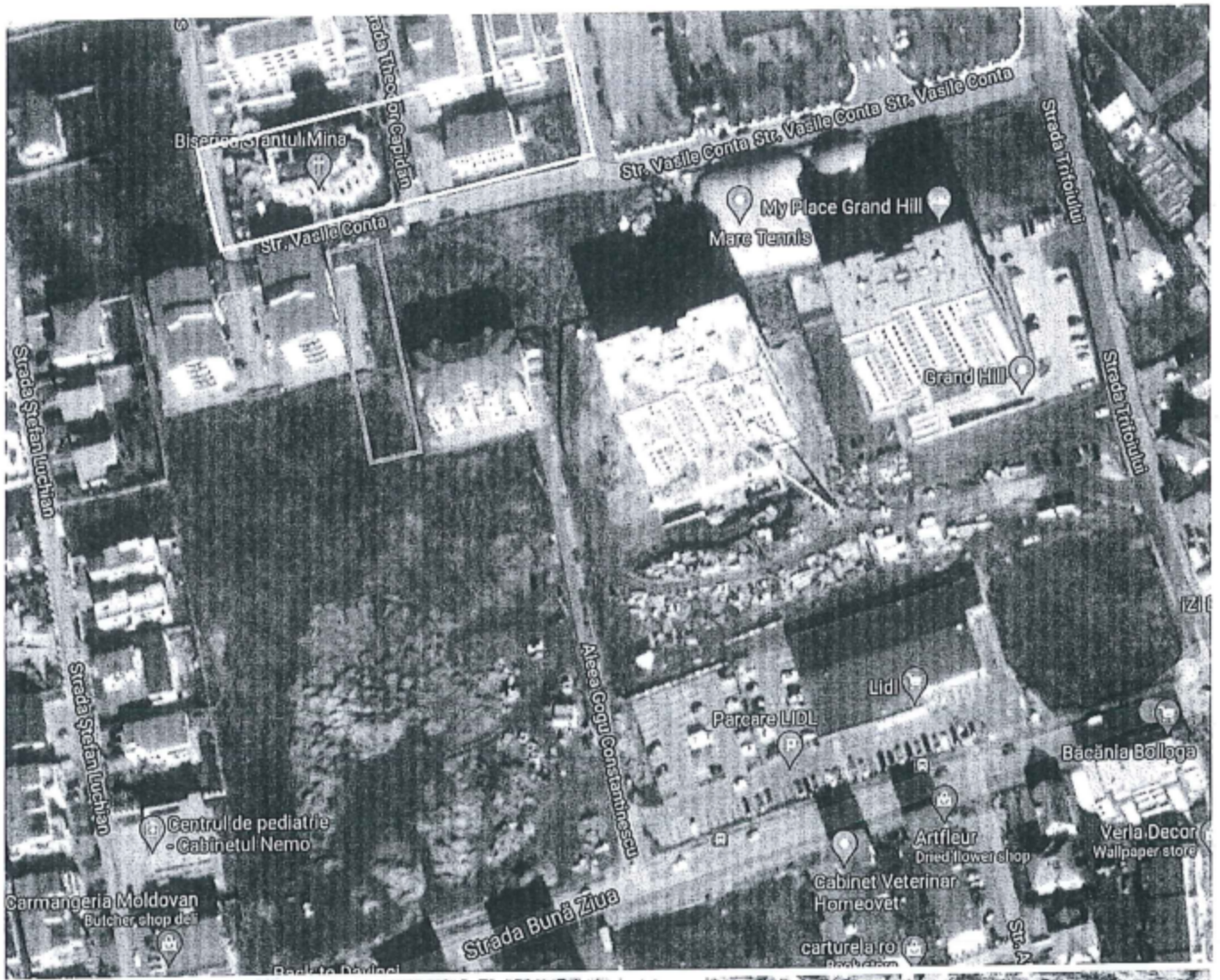
In urma anuntului cu privire la consultarea asupra propunerilor preliminare de elaborare a proiectului urbanistic zonal pentru zona Buna Ziua, initiat de catre SC STK Properties SA și SC Emergent Real Estate SA din Cluj-Napoca doresc sa aduc urmatoarele observatii:

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

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

Multumesc  
Rares Grosu





Handwritten mark or signature.



5/5/2021

Observatie Mall Buna-Ziua

279493/  
05.05.2021

## Observatie Mall Buna-Ziua

Anca Maria Vasinc [i

Trimis: 5 mai 2021 09:07

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

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

Buna ziua,

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

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

Multumesc! O zi buna!

This email was scanned by Bitdefender

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
(Municipiul administrației publice locale)

Data anunțului: 28.04.2021

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

Intenția: EMERGENT REAL ESTATE SA STE PROPERTIES S.A

Elaborator: IBE CONSULT



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

anexa documentelor expuse în perioada de consultare publică a proiectului  
primăria clujnapoca.ro/strada-urbanistica-consultanta-publica-pd-zon-1

în perioada: 28.04.2021 ..... 11.05.2021

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

Răspunsul la observațiile transmise va fi .... public

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



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

Levente maior |

Trimis: 5 mai 2021 13:10

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

280599 / 05.05.2021

Buna ziua,

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

Felicitări, așteptăm cu nerăbdare!

Levente Maior

Str. Artarului

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

281214 / 05.05.2021

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

Crisan Claudia

Trimis: 5 mai 2021 15:00

Până la: registratura

Categorii: DIANA

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

Claudia Crisan

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

281248 / 05.05.2021

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

Iuli Sami

Trimis: 5 mai 2021 15:03

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

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

SANDA IULIANA

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

281269 / 05.05.2021

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

Diana Oros

Trimis: 5 mai 2021 15:03

Până la: registratura

Categorii: DIANA

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

Diana Oros

5/6/2021

ref Consultare elaborare proiect PLAN URBANISTIC ZONAL – BUNĂ ZIUA NORD

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

letitia pavel

Trimis: 5 mai 2021 20:31

Până la: registratura

Categorii: Categoria oliv

282126 / 06.05.2021

Buna ziua,

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

Un grup de parinti

5/6/2021

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

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

Catalin Baci

Trimis: 5 mai 2021 19:45

Până la: registratura

Categorii: DIANA

282145 / 06.05.2021

Buna ziua,

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

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

5/6/2021

PUZ dezvoltare ansamblu Mixt Str. Buna Ziua-Nord

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

valentin lungu

Trimis: 6 mai 2021 13:15

Până la: registratura

Categorii: DIANA

283390 / 06.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

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

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

5/7/2021

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

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

Rogoz Florica [

Trimis: 6 mai 2021 19:18

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

284506 / 07.05.2021

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

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

Cu stima,  
Florica Rogoz

5/7/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

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

Bianca Iuga

Trimis: 6 mai 2021 22:58

Până la: registratura

Categorii: DIANA

284561 / 07.05.2021

Buna seara .

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

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

Va multumesc,  
Bianca Cozea  
Eugen Ionesco

5/7/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Buna Ziua - nord

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

Flavia Oana Gherman

Trimis: 7 mai 2021 11:49

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

284586 / 07.05.2021

Buna ziua ,

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

Cu stima ,  
Flavia Gherman

Trimis de pe iPad-ul meu



**strada Buna Ziua nord - PUZ dezvoltare ansamblu mixt**

MIHAELA IOANA

Trimis: 7 mai 2021 12:36

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

285770 /  
07.05.2021

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

O zi frumoasa,  
Mihaela Gavriletea

**PUZ dezvoltare ansamblu mixt strada Bună Ziua - Nord**

Petru Boldor

Trimis: 9 mai 2021 20:37

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

287792 /  
10.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

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

Boldor Petru

288236 / 10.05.2021

**Opinie despre ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Gabriel Tinca

Trimis: 10 mai 2021 09:25

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Buna ziua,

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

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

Deocamdata, acest cartier NU prea dispune de:

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

Avand in vedere aceste considerente, un proiect imobiliar care:

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

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

Cu respect  
Gabriel Tinca

This email was scanned by Bitdefender

5/10/2021

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

288472 / 10.05.2021

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

Marius Sandea [

Trimis: 10 mai 2021 12:32

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Buna ziua,

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

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

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

Toate cele bune si multa sanatate!

Sandea Marius

5/11/2021

Opinie Puz dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord

## Opinie Puz dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord

a b [

Trimis: 11 mai 2021 08:22

Până la: registratura

Categorii: DIANA

290163 / 11.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

Cu deosebita stima,

Adrian



5/11/2021

PUZ / Buna Ziua - nord

290209 / 11.05.2021

**PUZ / Buna Ziua - nord**

rhaiduc

Trimis: 11 mai 2021 04:35

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Bună ziua,

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

Radu Haiduc

5/11/2021

Observatii PUZ Buna Ziua

290260 / 11.05.2021

**Observatii PUZ Buna Ziua**

Andi Crișan [

Trimis: 10 mai 2021 19:01

Până la: registratura

Categorii: Categorii menta

Atașări: Sesiizare registratura Pri~1.docx (15 KO)

Buna seara!

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

--

Dr. Ec. Andrei Crișan

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

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

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

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

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

10.05.2021

Andrei-Răzvan Crișan

15

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

Hendrix K

Trimis: 10 mai 2021 23:19

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

290609 / 11.05.2021

Buna seara,

Sunt un tanar locuitor al cartierului Buna Ziua de circa 11 ani. Inca de mic am asistat la dezvoltarea acestui cartier, Odata cu modernizarea strazii Buna Ziua cartierul a luat o forma foarte moderna si curata. Asemenea oricarui locuitor al acestui cartier, sunt multumit si incantat de caracterul modern si proaspat de care beneficiaz locuind intr-un cartier atat de nou, dar sunt constient si de minusurile majore aferente "tineretii" cartierului. Insa din fericire o parte din aceste minusuri pot fi acoperite de acest proiect de dezvoltare.

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

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

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

This email was scanned by Bitdefender



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

muresan mircea

Trimis: 10 mai 2021 17:14

Până la: registratura

Categorii: DIANA

290632/  
11.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

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

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

Cu Stima,

Mircea Muresan

This email was scanned by Bitdefender

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

andra andreoIU

Trimis: 11 mai 2021 13:20

Până la: registratura

Categorii: DIANA

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

291828 / 11.05.2021

Catre PRIMARIA CLUJ NAPOCA

Domnule Primar,

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

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

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

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

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

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

Zona D: Zona dotari de cartier

Zona E: Zone verzi.

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

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

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

5/11/2021

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

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

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

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

Semnatar,  
Andreoiu Andra, :

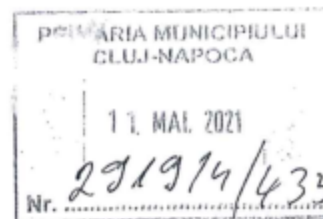
This email was scanned by Bitdefender



Cașă nr. 1000, Municipality of Giurgiu, Constantinescu nr. 5, care se află în posesia de mare timp privată a  
 SAU Emergent Risk Estates S.A. în baza documentației P955/2020 din data 2016. Beneficiar: SAU Properties  
 SAU Emergent Risk Estates S.A. în baza: Gospod. nr. 19, Cluj Napoca, Cluj.

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

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



Nr. 600/ 11.05.2021

Către

PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA

Direcția Generală de Urbanism

și

Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca

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

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

#### OPOZITIE

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7-În ceea ce privește parcarile:

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

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

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

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



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

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

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

#### **8-Mărire valori trafic**

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

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

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Disponibilă online:

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



5/11/2021

Opoziție PUZ

291957 / 11.05.2021

## Opoziție PUZ

George Opris |

Trimis: 11 mai 2021 13:30

Până la: registratura

Cc: Adina Moldovan | E-Infra

Categorii: DIANA

Atașări: Reggia Capital & Real Estate~1.pdf (352 KO)

Bună ziua,

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

Vă rog să ne transmiteți numărul de înregistrare,

Mulțumim

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

Calea Turzii 217 | Cluj-Napoca | 400491 | Romania

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

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

Electrogrup is a member of

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

MODERN INFRASTRUCTURE. GOOD LIFE. SHARED.

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

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

[Protecția Datelor Cu Caracter Personal](#)

This email was scanned by Bitdefender

29/257 / 11.05.2021

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

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

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC.J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

Nr. 600/ 11.05.2021

Către

PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA

Direcția Generală de Urbanism

Și

Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca

Subscrisa REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L. persoană juridică română, cu sediul în str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5A, sala 02, etaj 2, sectorul 1, București, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3/96/2014, cod unic de înregistrare 32987644, reprezentată legal prin doamna administrator Ispas Luminița Mariana,

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

#### OPOZITIE

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

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

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

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

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

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC.J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

Pentru următoarele

## CONSIDERENTE

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

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

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

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

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

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

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

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



REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

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

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC,J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

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

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRCJ40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

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

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRCJ40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

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

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC.J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

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

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

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

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

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

#### 6-Defavorizarea investitorilor și locuitorilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7-În ceea ce privește parcările:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Disponibilă online:

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

<sup>9</sup> Disponibilă online:

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



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

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

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

### 8-Mărire valori trafic

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

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

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Disponibilă online:

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

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

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

Cu stimă,

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L

Luminița Mariana Ispas

Administrator



5/12/2021

Referitor ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

## Referitor ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

Georgeta Polosan

Trimis: 11 mai 2021 17:04

Până la: registratura

Categorii: DIANA

292865 / 12.05.2021

Buna ziua,

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

Doresc sa precizez urmatoarele:

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

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

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

This email was scanned by Bitdefender



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

Teodora Maria Moldovan

Trimis: 11 mai 2021 20:37

Până la: registratura

Categori: DIANA

293009 / 12.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

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

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

Teodora M., cetatean Cluj-Napoca

This email was scanned by Bitdefender

293103 /  
12.05.2021**Parerea mea despre ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Maria Laureta

Trimis: 11 mai 2021, 11:04

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Buna ziua,

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

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

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

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

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

Cu stima,  
Maria

This email was scanned by Bitdefender

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

Teodora Maria Moldovan

Trimis: 11 mai 2021 20:37

Până la: registratura

Categorii: DIANA

293206 / 12.05.2021

Buna ziua,

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

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

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

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

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

Teodora M., cetatean Cluj-Napoca

This email was scanned by Bitdefender



5/13/2021

Proiect cresa si mall Buna Ziua

295743 / 13.05.2021

## Proiect cresa si mall Buna Ziua

Turean Geta [

Trimis: 12 mai 2021 16:43

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Este foarte binevenita o cresa/gradinita in aceasta zona, care s-a dezvoltat mult in ultimii ani.

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

5/13/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord

295906 / 13.05.2021

## PUZ dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord

Adam Ciprian

Trimis: 12 mai 2021 18:10

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Buna ziua,

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

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

Cu respect,  
Ciprian Adam

5/13/2021

Proiect urbanistic str Buna Ziua - consultare

296003 / 13.05.2021

## Proiect urbanistic str Buna Ziua - consultare

Sebastian Vaidasigan

Trimis: 12 mai 2021 20:12

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Buna ziua,

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

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

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

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

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

41

296112 / 13.05.2021

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

Bora Bogdan Ioan

Trimis: 12 mai 2021 23:16

Până la: registratura..

Categorii: M.Anca

Buna ziua,

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

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

Prin urmare, sustin cu tarie proiectul !

Cu stima,  
Bora Bogdan

This email was scanned by Bitdefender

Anexa nr. 1  
la Raportul informării și  
consultării publicului conține  
un număr de 42 pagini  
Sluj

Anexa nr. 2  
la Raportul informării  
și consultării publicului

307493 / 19.01.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 277566/433/04.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna BIANCA MOLDOVAN, înregistrată sub nr. 277566/433/04.05.2020.

1. Referitor la susținerea "înălțimea blocului este mult prea mare, noi avem un bloc de patru etaje și acest complex va avea minim 8 etaje înălțime plus parter spații comerciale, ne va toată lumina naturală plus de asta este construit mult prea aproape de blocul nostru ceea ce nu o consider normal, îmi cer scuze"

Terenurile reglementate prin Planul urbanistic zonal supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, în UTR ULc / PUZ "Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente".

Conform Secțiunii 3 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

*"Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare:*

*(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;"*

Propunerea din cadrul PUZ se încadrează astfel în prevederile regulamentului de urbanism.

În plus, tocmai pentru a asigura însorirea și confortul proprietarilor din blocul de pe aleea Gogu Constantinescu, corpul de clădire propus în fața acestuia are doar trei niveluri supraterane, corpul cu apartamente fiind retras în adâncime. Corpul cu demisol, parte și mezanin respect față de imobilul dumneavoastră o distanță de 17,2 la o înălțime de 14,25m și corpul cu apartamente respect față de imobilul dumneavoastră 33,4 metri la o înălțime de 28 m față de cota 0 și de 32,85 față de cota terenului amenajat a accesului pe parcela blocului dumneavoastră. Astfel sunt respectate și prevederile din OMS 119/2014, Art. 3 Alin. 1, cu respectarea distanțelor de la Alin.2. Pentru a ne asigura că nu există probleme de însorire, cu toate că distanțele din OMS 119/2014 menționate anterior sunt respectate, s-a întocmit un studiu de însorire care relevă că nu sunt probleme de însorire a imobilului dumneavoastră.

Având în vedere că toate condiționările privind asigurarea însoririi imobilelor de pe parcelele adiacente au fost respectate, pentru acest proiect, Direcția de Sănătate Publică Cluj a emis avizul favorabil 5052 din 08.03.2021.



2. Referitor la susținerea "am observat că vor să asfalteze un drum de acces care este al nostru al tuturor proprietarilor de apartamente din blocul Cosmos, avem cota parte teren și CF-uri pe ele, acest drum îl folosim în special pentru parcări, neavând alt spațiu, din câte am observat pe proiect noii constructori pun stăpânire pe acest drum de acces fără acordul nostru și ne ia și locurile de parcare, deci practic ne ia tot cu acest proiect, și în condițiile acestea de executare, nu sunt de acord cu aceste 2 aspecte."

Accesul la blocul dumneavoastră se face traversând 3 numere cadastrale, respectiv

- 312478 proprietatea STK Properties SA
- 312878 proprietatea STK Properties SA
- 331640 proprietatea Emergent Real Estate SA

Toate aceste terenuri au destinația de drum, însă conform cărților funciare nu există notată nicio sarcină, drept de trecere în favoare imobilului dumneavoastră.

Prin urmare susținerea că beneficiarii PUZ "pun stăpânire" pe aceste terenuri este falsă și făcută cu rea voință, aceștia având posesia fizică și juridică a acestor terenuri.

Faptul că locatarii din blocul Cosmos parchează astăzi pe aceste terenuri reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate.

În plus, conform HG 525/1996, Art. 33, Alin. 1, autorizarea blocului de pe aleea Gogu Constantinescu nu ar fi fost posibilă fără asigurarea locurilor de parcare pe parcela proprie. Afirmatia dumneavoastră conform căreia blocul nu are prevăzute parcaje ridică serioase probleme de legalitate privind autorizarea acestuia sau utilizarea / transformarea ulterioară a parcajelor prevăzute prin autorizație ulterior.

Dincolo de aceste aspecte legale, prin proiectul propus drumul de pământ de astăzi se va transforma într-o stradă veritabilă, la gabarite și standarde ridicate și în cadrul ansamblului există un surplus de locuri de parcare pe care locatarii blocului de pe aleea Gogu Constantinescu le vor putea accesa fie prin închiriere fie prin achiziție.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna BIANCA MOLDOVAN.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date: 2021.05.19  
09:55:28 +03'00'

307523 / 19.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 279380/433/05.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, Jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domanul Rareș Grosu, înregistrată sub nr. 279380/433/04.05.2020.

1. Referitor la susținerea "Conform planurilor prezentate, pe latura nordica a complexului este prevăzută realizarea unei creșe cu 80 de locuri. Însă, se poate observa din plan ca nu exista niciun drum de legătura cu strada Vasile Conta unde se afla biserica de cartier Sfântul Mina precum și grădinița preluata de primărie de pe strada Theodor Capidan, nr.17. In acest context, ar fi binevenita modificarea planului pentru realizarea unui drum de legătura spre cele 2 puncte de interes precum și accesul la centrul comercial al locuitorilor din zona. Aceasta ar facilita atât accesul cat și traficul pietonal și de mașini în cartier pe direcția Sud - Nord - Sud, dinspre strada Buna Ziua către Vasile Conta / Nicolae Drăganu și viceversa. În cazul în care un drum de legătura pentru automobile nu este posibil, va rog sa luați în considerare măcar un acces pietonal cu același scop - de facilitare a accesului la biserica, grădinița și centru comercial."  
Realizarea acestui acces a fost una dintre preocupările noastre în cazul proiectului. Prin proiectul de față acest lucru nu se poate realiza, dat fiind că pe proprietățile de la nord s-a întocmit și aprobat un plan urbanistic zona - HCL 203 / 2011, plan care a produs efecte juridice și este în vigoare. Acest lucru se va putea realiza ulterior, prin voința autorității publice locale. Pentru a facilita acest lucru, terenul creșei, care are dimensiune ample, va fi donat cu titlu gratuit către primărie, urmând ca în cazul în care autoritatea consideră oportun prin negociere sau expropriere să realizeze accesul menționat de dumneavoastră.
2. Referitor la susținerea " Nu în ultimul rând, observ ca nu este prevăzut un sens giratoriu pe strada Buna Ziua în dreptul străzii de acces către centru comercial/parc. Dat fiind traficul estimat sa crească datorita magazinelor, un sens giratoriu realizat de către constructor la fel ca în alte cazuri ( exemplu: Vaida Voevod sau Brâncuși în Gheorgheni ori el prevăzut pe Frunzișului în Zorilor) devine imperios necesar."  
Accesele la zona reglementată se vor face exclusiv de dreapta pentru a evita blocajele generate de accesele de stânga. Realizarea unui al doilea sens giratoriu la 180 de m de cel existent la intersecția cu str. Trifoiului nu este admisă prin STAT 10144/6 și NP600 /2010.  
În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Rareș Grosu.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

Cu stimă,  
**TRANS FORM S.R.L.**  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Date: 2021.05.19  
09:56:21 +03'00'

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

J12/182/2003, RO 15161846  
Capital social: 400 RON  
Cont:  
RO33 BTRL 0130 1202 6990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca  
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

307/37/19.05.2021

**TRANS  
FORM /**

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

Referitor la: Adresa nr. 279493/433/05.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Maria Vasnic, înregistrată sub nr. 279493/433/05.05.2020.

1. Referitor la susținerea " -părerea mea este ca blocul este prea înalt cu mult prea multe apartamente si va aglomera foarte mult traficul care exista deja in zona; are 8 etaje plus partea de parter unde sunt magazine, ceea ce înseamnă echivalentul unui bloc de 10 etaje; mă așteptam ca după discuțiile si procesul in legătura cu celelalte turnuri de la Grande Hill Residence, sa nu se mai construiască blocuri așa înalte in zona, ci mai multe spatii verzi/parcuri/ alei etc, care ne lipsesc f mult in momentul de fata. Daca tot vorbim de o construcție de blocuri, 4-5 etaje maxim mi se par potrivite zonei;"  
Regimul de înălțime propus este în concordanță cu regimul de înălțime realizat în cadrul unor dezvoltări similare în cartierul Bună Ziua, cum ar fi ansamblurile Sophia și Bonjour, cu 10 niveluri supraterane, Grand Hill cu 12 niveluri supraterane sau LOFT cu 7 niveluri supraterane. În plus față de alte proiecte, dezvoltarea pe înălțime a dus la eliberarea unei suprafețe de teren ample, 60% din total, pe care se va amenaja o stradă, un parc de 0,5 ha și o creșă, ce vor fi donate cu titlu gratuit către autoritatea publică locală.
2. Referitor la susținerea " blocul din lateral (lung si dreptunghiular) arata ca un cămin studentesc, ca un vagon, ar fi interesant daca ar avea ceva balcoane mai diferite sau etaje retrase cu terase pe bloc; un design mai interesant."  
Proiectul este într-o fază incipientă, la faza de PUZ prezentându-se doar o schiță pentru a facilita înțelegerea prevederilor din regulamentul de urbanism. După parcurgerea etapelor ce țin de faza PUZ se va stabili aspectul final și detaliat al clădiri.
3. Referitor la susținerea " out of topic: avem biserica Sf. Mina lângă creșa nou construita de lângă Grand Hotel Italia, care e pe o străduța de câțiva metri NEASFALTATA; ar fi frumos daca s-ar investi in asfaltarea străzii respective din fata bisericii si mai sunt câteva străduțe in jur si in spatele blocului de la Sophia Residence in aceeași situație, va rog haideți in zona pe jos si analizați aceste puncte."  
Străzile menționate de dumneavoastră sunt în proprietatea privată. Nici beneficiarul acestui proiect și nici primăria nu pot face niciun demers pentru aducerea acestor străzi la stadiul de finisare firească. Singura variantă de intervenție este ca autoritatea publică, prin mijloace fiscale să determine donarea



# TRANS FORM /

acestor străzi către domeniul public, urmând ca apoi să se poată face investițiile menționate de dumneavoastră.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Maria Vasnic.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date:  
2021.05.19  
09:57:22 +03'00'

✓

302543 / 19.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 290260/433/11.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Andrei Crișan, înregistrată sub nr. 290260/433/11.05.2020.

1. Referitor la susținerea "Doresc sa îmi exprim îngrijorarea în ceea ce privește regimul de înălțime propus, având în vedere înălțimea majorității construcțiilor din aceasta zona. Astfel, cu excepția blocurilor construite pe terenul din spatele Lidl, construcții finalizate recent, toate construcțiile au regimul de înălțime de maximum 3 etaje + mansarda. In aceasta situație, consider total nepotrivita construcția unor clădiri de înălțimile propuse în imediata vecinătate a blocului în care locuiesc, deoarece construirea unor imobile având regimurile de înălțime propuse conform propunerii ar duce la o obstrucționare foarte puternică a acestuia, dar și a imobilelor cu regim mic de înălțime aflate în vecinătate."

Terenurile reglementate prin Planul urbanistic zonal supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, în UTR ULc / PUZ " Zonă de urbanizare , Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente" și UTR UM3 " Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic"

Pentru UTR ULc Conform Secțiunii 3 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

*"Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare:*

*(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m*

*(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;*

*(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;"*

Pentru UTR UM3 Conform Secțiunii 3 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

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

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

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

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari."

Din prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG, observăm că regimul de înălțime de reglementat este de P+8 sau mai mare pentru imobilele aflate în poziții dominante.

Ansamblul propus va deveni un centru de cartier pentru zona Bună Ziua, acesta fiind cap de perspectivă dinspre Calea Turzii și dinspre parcul nou creat, parc ce se va dona cu titlu gratuit comunității.

Astfel, prevederile din regulament sunt respectate.

Proiectul propus nu e de natură să prejudicieze în niciun fel pe Domnul Andrei Crișan în niciun fel. Pentru a asigura însoțirea și confortul proprietarilor din acest blocul unde se află apartamentul în discuție, corpul de clădire propus în fața acestuia are doar trei niveluri supraterane, corpul cu apartamente fiind retras în adâncime. Corpul cu demisol, parte și mezanin respect față de imobilul dumneavoastră o distanță de 17,2 la o înălțime de 14,25m și corpul cu apartamente respect față de imobilul dumneavoastră 33,4 metri la o înălțime de 28 m față de cota 0 și de 32,85 față de cota terenului amenajat a accesului pe parcela blocului dumneavoastră. Astfel sunt respectate și prevederile din OMS 119/2014, Art. 3 Alin. 1, cu respectarea distanțelor de la Alin.2. Pentru a ne asigura că nu există probleme de însoțire, cu toate că distanțele din OMS 119/2014 menționate anterior sunt respectate, s-a întocmit un studiu de însoțire care relevă că nu sunt probleme de însoțire a imobilului dumneavoastră.

Având în vedere că toate condiționările privind asigurarea însoțirii imobilelor de pe parcelele adiacente au fost respectate, pentru acest proiect, Direcția de Sănătate Publică Cluj a emis avizul favorabil 5052 din 08.03.2021.

Având în vedere că blocul de pe Aleea Gogu Constantinescu 5, față de situația actuală, va beneficia de o stradă de 12 m lățime și va fi cap de perspectivă la această stradă dinspre Bună Ziua, că corpul din fașa blocului are o cornișă similară și nu sunt probleme de însoțire, considerăm că blocul în care deține un apartament Domnul Andrei Crișan nu este "obstrucționat" în niciun fel.

2. Referitor la susținerea " Construirea in zona propusa a unor imobile cu un astfel de regim de înălțime ar duce la o supraaglomerare a zonei, chiar și în condițiile în care strada Buna Ziua a fost lărgita, în condițiile în care accesul spre și dinspre imobilele propuse s-ar face dintr-o singura strada, și anume Aleea Gogu Constantinescu. Menționez ca locatarii blocului in care locuiesc întâmpina și în prezent probleme legate de trafic, timpul de așteptare pentru înscrierea in trafic în strada Buna Ziua fiind destul de ridicat, chiar și în contextul recentei lărgiri străzii."

Prin proiectul propus se va produce o îmbunătățire substanțială a situației semnalate de Domnul Andrei Crișan, astfel față de accesul foarte îngust actual se vor realiza două accese în strada Bună Ziua, cu intersecțiile sistematizate din punct de vedere al razelor de curbură conform STAS 10144/6.

3. Referitor la susținerea " Imobilul in care locuiesc întâmpina și in prezent probleme legate de canalizare. Concret, după fiecare ploaie mai serioasa, canalizarea principala refulează 111 subsolul blocului, acesta fiind folosit ca parcare subterana, existând astfel riscul producerii de pagube semnificative, având in vedere numărul și valoarea mașinilor parcate acolo. Menționez



ca s-au făcut sesizări în acest sens de către subsemnatul și alți proprietari către instituțiile abilitate (Compania de Apa Someș), nefiind luată nicio măsură concretă. În această situație, consider că popularea acestei zone cu un număr atât de mare de apartamente, spații comerciale și birouri ar genera probleme și mai mari cu utilitățile (canalizare și apă).”

Cel mai probabil în acest caz, problema este dată de lipsa unei clapete de sens pe conducta de branșament aflată în proprietatea blocului. Prin proiectul propus se va realiza un inel de canalizare dimensionat corespunzător, de-a lungul străzii nou propuse, inel în care proprietarii blocului de pe Aleea Gogu Constantinescu se vor putea branșa fără probleme, astfel rezolvându-se problemele semnalate.

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

Considerăm că nu există niciun argument pentru această afirmație. Dimpotrivă, faptul că imobilul unde locuiește Domnul Andrei Crișan va avea în urma implementării proiectului un acces reglementat, astăzi accesul făcându-se peste trenurile Beneficiarilor fără să existe vreo convenție sau vreun drept în acest sens, realizat la un profil de 12m, asfaltat, iluminat, faptul că în proximitatea imediată se va realiza o creșă, un parc și dotări de interes public ample, sunt de natură să producă o creștere a valorii respectivului apartament.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Andrei.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date: 2021.05.19  
09:58:08 +03'00'

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

Referitor la: Adresa nr. 291828/433/11.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Andra Andreolu, înregistrată sub nr. 291828/433/11.05.2020.

1. Referitor la susținerea "Asociația de proprietari aleea Gogu Constantinescu, nr 5, cartier Buna Ziua cu privire la CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE: ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, inițiator: EMERGENT REAL ESTATES.A, STK PROPERTIES S.A, elaborator TRF Consult își exprima, din nou, dezacordul total în ceea ce privește regimul de înălțime propus, respectiv 2S+D+P+M+6 E și 3S+D+P+M+8E.

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

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

Zona C: Zona dotări sociale inclusive locuințe servicii administrație, afaceri, alte dotări sociale cu REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1-4 P.O.T maxim 35%

Zona CM: Zona mixta conținând instituții, servicii și echipamente PUBLICE, servicii de interes general, activități productive mici, locuințe P.O.T maxim 85%

Zona D: Zona dotări de cartier

Zona E: Zone verzi.

În prezent, zona LIDL/Carmangeria Moldovan este delimitată de clădiri cu regim de înălțime P+2E, P+3E+M/P+4E și case unifamiliale. Din păcate, cu toată opoziția comunității locale și de afaceri din zona, s-a aprobat construcția unor blocuri de tip ghetou de P+1 OE înălțime care contrastează profund cu specificul zonei, creând precedentul periculos pentru ceilalți dezvoltatori care cer, acum, același lucru.

Tot în anul 2019 s-a trimis spre consultarea părților interesate, tot în preajma sărbătorilor, nu de Paste, ci de Crăciun, a unui alt proiect inițiat de aceeași STK Propertiu cu un regim de înălțime, de asemenea, necorespunzător.

Menționăm ca proiectul în forma actuală, 2S+D+P+M+6 E și 3S+D+P+M+8E, atât prin regimul de înălțime cât și amplasamentul construcțiilor, nu își propune includerea ci chiar excluderea clădirilor din imediata vecinătate.

Imobilul de pe aleea Gogu Constantinescu, nr 5 a fost ridicat în anul 2005, iar proprietarii au achiziționat apartamente într-un cartier rezidențial în care PUZ-ul nu prevedea un regim de

înălțime mai mare de P+3+M și în virtutea încrederii într-o administrație locale cerebrala și obiectiva care are în vedere bunăstarea cetățeanului.

Menționăm, în încheiere, ca nu suntem împotriva edificării unui ansamblu cu funcțiuni mixte similar celui din proiectul supus dezbaterii publice, cerem să fie respectate anumite norme de bun simț, în virtutea cărora s-au construit și achiziționat unitățile deja ridicate la începutul anilor 2000, respectiv regim maxim de înălțime de P+4E, pe principiul incluziunii față de construcțiile deja înălțate, pentru a da o coeziune și o unitate unuia cartier dezvoltat haotic, fără un plan coerent și de durată.

Atașăm tabelul cu semnăturile proprietarilor din asociația de proprietari aleea Gogu Constantinescu numărul 5."

Terenurile reglementate prin Planul urbanistic zonal supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, în UTR ULc / PUZ "Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente" și UTR UM3 "Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic"

Pentru UTR ULc Conform Secțiunii 3 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

*"Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare:*

*(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m*

*(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;*

*(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;"*

Pentru UTR UM3 Conform Secțiunii 3 Cap. 10 din Regulamentul aferent UTR:

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

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

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

*(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari."*

Din prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG, observăm că regimul de înălțime de reglementat este de P+8 sau mai mare pentru imobilele aflate în poziții dominante.

Ansamblul propus va deveni un centru de cartier pentru zona Bună Ziua, acesta fiind cap de perspectivă dinspre Calea Turzii și dinspre parcul nou creat, parc ce se va dona cu titlu gratuit comunității.

Astfel, prevederile din regulament sunt respectate.



Totodată prin noul proiect, față de proiectul autorizat prin AC 1044 / 11.08.2009 regimul de înălțime este redus cu 7 niveluri.

Proiectul propus nu e de natură să prejudicieze în niciun fel membrii asociației de proprietari de pe Aleea Gogu Constantinescu nr. 5 în niciun fel. Pentru a asigura însoțirea și confortul proprietarilor din acest bloc, corpul de clădire propus în fața acestuia are doar trei niveluri supraterrane, corpul cu apartamente fiind retras în adâncime. Corpul cu demisol, parte și mezanin respect față de imobilul dumneavoastră o distanță de 17,2 la o înălțime de 14,25m și corpul cu apartamente respect față de imobilul dumneavoastră 33,4 metri la o înălțime de 28 m față de cota 0 și de 32,85 față de cota terenului amenajat a accesului pe parcela blocului dumneavoastră. Astfel sunt respectate și prevederile din OMS 119/2014, Art. 3 Alin. 1, cu respectarea distanțelor de la Alin.2. Pentru a ne asigura că nu există probleme de însoțire, cu toate că distanțele din OMS 119/2014 menționate anterior sunt respectate, s-a întocmit un studiu de însoțire care relevă că nu sunt probleme de însoțire a imobilului dumneavoastră.

Având în vedere că toate condiționările privind asigurarea însoțirii imobilelor de pe parcelele adiacente au fost respectate, pentru acest proiect, Direcția de Sănătate Publică Cluj a emis avizul favorabil 5052 din 08.03.2021.

În plus, prin acest proiect se realizează o serie de obiective de utilitate publică ce lipsesc la nivelul cartierului, respectiv un parc amplu, o creșă și o stradă cu profil generos care va servi inclusiv blocul de pe Aleea Gogu Constantinescu 5, imobil care astăzi nu are accesul reglementat, nici faptic, fiind un drum de pământ și nici juridic, accesul făcând-se fără drept peste parcelele Beneficiarilor acestui PUZ.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Doamna Andra Andreoiu și asociația de proprietari de pe Gogu Constantinescu nr. 5.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Digitally signed  
by Vlad<sup>1</sup>Andrei  
Negru  
Date:  
2021.05.19  
09:58:50 +03'00'

307562 / 19.05.2021

**TRANS  
FORM /**

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

Referitor la: Adresa nr. 291914/433/11.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Reggia Capital & Real Estate S.R.L., înregistrată sub nr. 291914/433/11.05.2020.

În adresa mai sus menționată, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. solicită respingerea documentației PUZ de către Consiliul Local, fără să prezinte și să justifice vreun prejudiciu real, în baza unor afirmații care conțin o serie de informații și omisiuni făcute fie din neștiință fie cu rea credință, la care vom răspunde pe larg în continuare.

#### 1. Referitor la susținerea

„În primul rând, Cartierul Buna Ziua reprezintă o zonă închegată urbanistic, fiind o zonă 7n cea mai mare proporție construită. Totodată, proiectul de modernizare implementat de Primăria Cluj în perioada 2019 -2020 a contribuit semnificativ la creșterea valorii zonei dar și a întregului oraș.

Analizând vecinătățile și fondul construit existent se poate observa că 7ntreaga zonă este destinată, în principal, pentru locuire colectivă, locuire colectivă mică și locuințe unifamiliale, cu regim de 7naltime permis de la cornișă de maxim 24 m conform UM3 pentru clădirile comune, respectiv o 7naltime totală maximă de 28 m, cu un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R, cu mențiunea că la ultimul nivel clădirea va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Or, prin realizarea unui imobil având un regim de 7naltime 3S+D+P+M+8+Eth și o funcțiune mixtă (comercial și locuire) s-ar încălca flagrant prevederile PUG aplicabil și ar conduce, atât la modificarea aspectului urbanistic, cât și la supra-aglomerarea zonei, construcția fiind astfel, în totală contradicție cu caracterul unitar al zonei.

La vest, imobilul propus de Beneficiar se 7nvecinează cu construcții având în general 3 niveluri supraterane, cu funcțiuni mixte, locuințe semi colective și locuințe individuale. La nord se află locuințe colective cu 5 niveluri supraterane, iar la est locuințe colective cu 12 niveluri supraterane și un spațiu comercial compact tip supermarket - Lidl. În partea sudică a parcelei se află strada Buna Ziua. Or, dacă s-ar adopta soluția propusă de Beneficiar s-ar crea, în mod inechitabil, o excepție față de restul dezvoltărilor din cartierul Buna Ziua.

Se cuvine să subliniem faptul că până la momentul propunerii P.U.Z. de către Beneficiar, construcțiile având regim de 7naltime ridicat, precum sunt cele având numerele cadastrale

339570, respectiv 271137 cu regim de înălțime de S+P+10E, nu se regăsesc la nivelul străzii Bună Ziua, ci au o retragere semnificativă față de strada pentru a respecta armonia zonei.

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

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

În prezent, parcela în discuție este încadrată conform PUG parțial 7n UTR UM3 și parțial 7n UTR ULC. În cuprinsul Fișei Proiectului întocmit de STK Properties SA și Emergent Real Estate SA se propune însă reglementarea terenului în două UTR-uri, respectiv un UTR fVI3\_CBZ - Zona mixtă cu regim de construire deschis, centru de cartier și locuințe colective și UTR S\_Is\_CBZ - Zona de instituții și servicii publice de interes public

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. se contrazice aici în propria susținere, pe de-o parte susține că zona este una încheată urbanistic și cu un caracter definit, pe de altă parte constată că regimul de înălțime variază, de 3 la 12 niveluri supratereane. În acest context în care str. Bună Ziua e o succesiune de secvențe urbane, dintre care unele cu imobile cu înălțime medie de 10 niveluri supratereane (Bonjour, Sophia Residence, Grand Hill), proiectul nu reprezintă o excepție. De altfel regimul de înălțime reglementat prin RLU aferent PUG, prevede posibilitatea realizării de regimuri de 9 niveluri supratereane pentru parcelele de colț sau mai mare pentru clădiri în poziții urbane privilegiate, cum este cazul de față, unde imobilul propus are un prospect prin realizarea parcului public propus de 100 m dinspre str. Calea Turzii și de 250 m dinspre str. Fagului.

Funcțiunile comerciale propuse, pe care Reggia Capital & Real Estate S.R.L. le consideră ca fiind o "încălcare flagrantă" a prevederilor PUG, au confirmat RLU caracter obligatoriu, cel puțin la parterul imobilelor nou propuse.

Însoțirea Ansamblului Loft, aflat parțial în proprietatea Reggia Capital & Real Estate S.R.L. nu este afectată în niciun fel, acest lucru fiind imposibil fizic, acesta fiind amplasat la sud față de zona reglementată prin PUZ.

Afirmația prin care se susține că prin aprobarea acestui proiect s-ar produce o inechitate între dezvoltatorii imobiliari este lipsită de temei, indicatorii urbanistici POT și CUT fiind identici cu cei ai ansamblului Loft, aflat parțial în proprietatea Reggia Capital & Real Estate S.R.L., cu mențiunea că față de dezvoltarea de la Loft, care nu prevede nici măcar subzonele minime obligatorii stabilite prin PUG, respectiv zona verde publică și zona de instituții și servicii, prin prezentul proiect se prevede un parc de 0,5 ha, o creșă și o stradă colectoare, toate urmând a fi cedate cu titlu gratuit către autoritatea publică locală.

În fapt, din analiza urbanistică de fundamentare din cadrul PUZ privind ocuparea și caracteristica țesutului urban din cartierul Bună Ziua, putem constata că 30% din terenul încă nu sunt edificate și că zona este eterogenă, construcțiile de locuințe colective de dimensiuni medii și peste medie ocupând 57% din arealul edificat.



Preluăm și aici din analiza menționată bilanțul:

|                                 | Ac       | Ad        | Nr. de utilizatori estimat | Suprafață Tip | Densități / Tip | Arie sector | Procent |
|---------------------------------|----------|-----------|----------------------------|---------------|-----------------|-------------|---------|
| Locuințe unifamiliale           | 18737,46 | 48925,37  | 1114                       | 97572,21      | 114             | 97572,21    | 19%     |
| Locuințe colective mici max P+2 | 26793,48 | 80231,86  | 1819                       | 126739,87     | 145             | 126739,87   | 24%     |
| Locuințe colective > P+2        | 60533,47 | 335922,03 | 6595                       | 296994        | 222             | 296994      | 57%     |

În concluzie considerăm că terminologia utilizată în susținere, care face referire la "tulburare urbană", "destabilizarea cartierului", "discordanțe flagrante" reprezintă doar retorică dramatică și ne argumentată.

## 2. Referitor la susținerea

"În al doilea rând, raportat la distanța între construcții, vă relevăm următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. interpretează din neștiință sau rea voință situația din planșa de mobilare urbanistică A 2.7, clamând o forțare și ne respectare a indicilor urbanistici.

În fapt prin prezenta documentația indicii urbanistici propuși sunt mai mici față de cei reglementați prin PUG, astfel pentru UTR UM3 RLU prevede pentru parcele de colț cum este cazul parcelei de față un POT maxim de 50% și un CUT de maxim 2,4.

Față de acești indici, proiectul de față propune un POT maxim de 40% și un CUT maxim de 2,2, inferiori celor reglementați, cu respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate 332 din 26.11.2020. Prin urmare afirmația că indicii urbanistici din PUG nu ar fi respectați este falsă.

Legat de reglementarea propusă cu privire la distanța dintre clădiri, articolul din RLU PUG nu are caracter definitiv, în spiritul Art. 46 Alin.5 din Legea 350 / 2001, respectiv, prin urmare regretarea propusă este legală. PUZ-ul este o reglementare cu caracter normativ și care trebuie să răspundă unor situații în evoluție. Reglementarea propusă ia în calcul posibilitatea schimbării raportului între funcțiunile rezidențiale și cele nerezidențiale în favoarea celor din urmă, situație în care amplasarea imobilelor în cadrul zonei construite reglementate prin PUZ se poate face mai compact.

Strict raportat la conținutul planșei de mobilare urbanistică A 2.4 din enunț, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. prezintă informațiile în mod eronat, ignorând conținutul secțiunii BB prezente pe planșă, unde se poate observa că în primul rând nu e vorba de 2 corpuri de clădire ci de unul singur, reglementarea nefiind aplicabilă, în al doilea rând între zonele de locuit care se dezvoltă peste mezanin, distanța fiind egală cu înălțimea corpurilor și nu cu o diferență de 10 metri așa cum se pretinde.

Și în acest caz nu reușim să înțelegem care este interesul sau prejudiciul suferit de Reggia Capital & Real Estate S.R.L. prin presupusele încălcări ale normelor în domeniu.

### 3. Referitor la susținerea

"În al treilea rând, raportat la regimul de înălțime există următoarele impedimente:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

"

Așa cum am arătat și la punctul anterior, indicii urbanistici propuși prin PUZ nu depășesc, dimpotrivă sunt mai scăzuți față de cei propuși regulamentul aferent UTR UM3.

În fapt prin prezenta documentația indicii urbanistici propuși sunt mai mici față de cei reglementați prin PUG, astfel pentru UTR UM3 RLU prevede pentru parcele de colț cum este cazul parcelei de față un POT maxim de 50% și un CUT de maxim 2,4.

Față de acești indici, proiectul de față propune un POT maxim de 40% și un CUT maxim de 2,2, inferiori celor reglementați, cu respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate 332 din 26.11.2020. Prin urmare afirmația că indicii urbanistici din PUG nu ar fi respectați este falsă.

Revenind la regimul de înălțime, așa cum precizează Reggia Capital & Real Estate S.R.L. înălțimea maximă propusă la strada Bună Ziua de 35m este deja reglementată prin PUG, posibilitatea amplasării de locuințe în acest corp fiind apanajul PUZ-ului ca reglementare, conform Legii 350/2001 Art. 32 Alin. 5. Lit. a), respectiv "

*a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;"*

Nu înțelegem în ce fel ar putea afecta mai mult sau mai puțin Reggia Capital & Real Estate S.R.L. faptul că în același corp de 34,2 m ar fi o funcțiune mixtă – comerț, servicii și locuire sau exclusiv funcțiune de birouri. În plus nu înțelegem de ce Reggia Capital & Real Estate S.R.L., care susține că PUG este imuabil nu îl respectă la rândul ei, Ansamblul Loft fiind unul mono funcțional rezidențial, funcțiune interzisă prin regulament.



#### 4. Referitor la susținerea

"În al patrulea rând, există impedimente și la capitolul "însorire" astfel:

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

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

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

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

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

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

Proiectul propus este întocmit cu respectarea normelor privind însorirea.

Însorirea Ansamblului Loft, aflat parțial în proprietatea Reggia Capital & Real Estate S.R.L. nu este afectată în niciun fel, acest lucru fiind imposibil fizic, acesta fiind amplasat la sud față de zona reglementată prin PUZ. Distanța dintre limita constructibilului propus și imobilele de locuințe din Ansamblul Loft este 40,6 metri, mai mare decât înălțimea propusă de 34,2 metri, astfel fiind îndeplinite și condițiile de distanță care nu mai fac necesar un studiu de însorire din prevederile din OM 119/2014, Art. 3 Alin. 2.

Pentru a asigura însorirea și confortul proprietarilor din blocul de pe alea Gogu Constantinescu, corpul de clădire propus în fața acestuia are doar trei niveluri supraterane, corpul

cu apartamente fiind retras în adâncime. Corpul cu demisol, parter și mezanin respect față de acest imobil o distanță de 17,2 la o înălțime de 14,25m și corpul cu apartamente respect față de acest imobil 33,4 metri la o înălțime de 28 m față de cota 0 și de 32,85 față de cota terenului amenajat a accesului pe parcela blocului dumneavoastră. Astfel sunt respectate și prevederile din OMS 119/2014, Art. 3 Alin. 1, cu respectarea distanțelor de la Alin.2.

Pentru a ne asigura că nu există probleme de însorire, cu toate că distanțele din OMS 119/2014 menționate anterior sunt respectate, s-a întocmit un studiu de însorire prezent în documentație, care relevă că nu sunt probleme de însorire față de niciun imobil din zonă.

Având în vedere că toate condiționările privind asigurarea însoririi imobilelor de pe parcelele adiacente au fost respectate, pentru acest proiect, Direcția de Sănătate Publică Cluj a emis avizul favorabil 5052 din 08.03.2021.

Prin urmare considerăm că acuzațiile de rea credință, abuz urbanistic, lezarea ordinii de drept și a intereselor sociale, sunt neîntemeiate.

#### 5. Referitor la susținerea

*"În ceea ce privește amplasarea clădirilor, trebuie avut în vedere următoarele:*

*Conform prevederilor privind Utilizarea funcțională pentru UTR UM3: "Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus."*

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

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

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

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

Așa cum am arătat pe larg mai sus, indicii urbanistici propuși prin PUZ nu depășesc, dimpotrivă sunt mai scăzuți față de cei propuși regulamentul aferent UTR UM3, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. în continuarea amestecând noțiuni urbanistice și concluzionând în afara logici și obsesiv că acești indici ar fi depășiți.

Conform Legii 350/2001 Art. 32 Alin. 5. Lit. a), respectiv "

*a)prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;"*



Amplasarea constructibilului în cadrul acestui PUZ a ținut seama de contextul urbanistic al zonei, considerând oportună amplasarea imobilelor mai înalte grupat, spre ansamblul Grand Hill și amplasând spre imobilele cu 3-4 niveluri supraterane de la str. Stefan Luchian o zona amplă de parc, pentru a realiza o protecție și o trecere firească între regimurile de înălțime.

## 6. Referitor la susținerea

### "Defavorizarea investitorilor și locuitorilor

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

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

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

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

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

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

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



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

Susținerea Reggia Capital & Real Estate S.R.L. conține mai multe premise false, nesusținute de situația reală a cartierului.

Cartierul Bună Ziua nu este o zona preponderent ocupată cu case individuale așa cum se pretinde în susținere. Așa cum am arătat și la punctul 1, din analiza urbanistică de fundamentare din cadrul PUZ privind, ocuparea și caracteristica țesutului urban din cartierul Bună Ziua, putem constata că 30% din terenul încă nu sunt edificate și că zona este una eterogenă, construcțiile de locuințe colective de dimensiuni medii și peste medie ocupând 57% din arealul edificat.

Preluăm și aici din analiza menționată bilanțul:

|                                 | Ac       | Ad        | Nr. de utilizatori estimat | Suprafață Tip | Densități / Tip | Arie sector | Procent |
|---------------------------------|----------|-----------|----------------------------|---------------|-----------------|-------------|---------|
| Locuințe unifamiliale           | 18737,46 | 48925,37  | 1114                       | 97572,21      | 114             | 97572,21    | 19%     |
| Locuințe colective mici max P+2 | 26793,48 | 80231,86  | 1819                       | 125739,87     | 145             | 125739,87   | 24%     |
| Locuințe colective > P+2        | 60533,47 | 335922,03 | 6595                       | 296994        | 222             | 296994      | 57%     |

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. susține că cei care au cumpărat locuințe individuale aici în ultimii zece ani au plecat de la premisa că acesta va fi specificul cartierului. Nu știm de unde Reggia Capital & Real Estate S.R.L. are cunoștință despre aceste convingeri ale proprietarilor din cartier, pentru acest proiect neprimindu-se nicio sesizare de la posesorii de locuințe individuale din cartier, iar dacă a ținut la acest caracter de rezidențial unifamilial de ce a edificat două blocuri cu 7 niveluri superaterane în această zonă.

Legat de pretinsa securitate a raporturilor juridice cu privire la compoziția cartierului, Bună Ziua nu a fost niciodată o zonă de case. Primul proiect dezvoltat aici, ansamblul Tempus, a fost unul de blocuri, și așa cum relevă planșele A04 și A05 din cadrul analizelor urbanistice de fundamentare locuirea colectivă, chiar și de dimensiuni mari a fost prezentă și în expansiune în ultimii 10 ani. Prin urmare intervenția propusă este similară și în trendul de dezvoltare a cartierului.

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. vrea să prezinte acest PUZ ca fiind unul derogatoriu, ori în condițiile în care PUG definește zona ca pe una de urbanizare, PUZ-ul nu mai este o opțiune ci o obligație stabilită de către autoritatea publică locală. În acest caz reglementările din UTR de urbanizare au un caracter director, reglementările specifice urmând a se stabili prin PUZ. În cazul în care autoritatea publică ar fi considerat că prin PUG că zona este una constituită, cu siguranță nu ar fi inclus-o într-un UTR de urbanizare ci într-un UTR care să permită autorizarea directă, ceea ce nu este cazul. Cu toate acestea documentația de față respectă prevederile din RLU, cu privire la funcțiuni, regim de înălțime și indici urbanistici.

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. consideră că prin acest PUZ se favorizează Beneficiarii acestuia în defavoarea ei. Această afirmație este total lipsită de temei. În cazul acestui proiect POT max este 40% și CUT maxim este 2,2. Pentru Ansamblul Loft unde Reggia Capital & Real Estate

S.R.L. este coproprietar, POT max reglementat este 40% și CUT max este mai mare, respectiv 2,4. În plus față de ansamblul Loft care e o dezvoltare gentrificată, fără nicio dotare publică, deși conform UTR UM3 în care terenul era încadrat zonele verzi și de dotări publice ar fi fost obligatorii, proiectul de față realizează și donează comunității un parc, o creșă amplă și o stradă colectoare care deschide posibilitatea realizării unor noi conexiuni la nivelul cartierului, toate valorând aproximativ 10 milioane de euro.

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. vorbește despre o încălcare a interesului general și o depreciere a aspectului general al zonei. În condițiile în care proiectul realizează mobilări cu dotări care lipsesc acut locuitorilor din zonă, suportând un cost de 10M euro pentru aceste dotări ce vor fi donate comunității, putem spune că afirmația este făcută cu evidentă rea credință.

## 7. Referitor la susținerea

“În ceea ce privește parcurile:

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

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

În plus, Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>9</sup> prevede faptul că: există un minim de 6 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite, acestea având dimensiuni expres determinate. În condițiile în care în P.U.Z. avem un număr de 246 de locuri de parcare obișnuite rezultă un deficit de 6 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități; cu atât mai mult, dacă ne raportăm la numărul necesar în mod concret al locurilor de parcare destinate apartamentelor, deficitul locurilor de parcare pentru persoanele cu dizabilități este de 12 locuri de parcare.

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

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

Cu privire la cele 39 locuri de parcare alocate alimentației publice menționăm în primul rând că, potrivit Anexei nr. 2 - Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>9</sup> există și necesitatea asigurării unui loc de parcare și pentru personalul alimentației publice-1 loc de parcare la 15 persoane. În al doilea rând, menționăm că alocarea unui singur loc de parcare la 20 de locuri la mese este insuficientă la modul realist. Având în vedere că vorbim



de 780 de mese, conform celor precizate de beneficiari în memoriu, deficitul rezultat al parcarilor alimentației publice este foarte greu de precizat, dar poate fi aproximativ 60 de locuri de parcare.

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

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

Raportându-ne la întregul P.U.Z. rezultă un deficit global de aproximativ 382 de locuri de parcare, fără să existe o soluție pentru complinirea acestora, fapt ce determină o vădită insuficiență a acestora. Ca rezultat posibil preconizăm parcarea pe arterele de circulație adiacente, printre care și str. Bună Ziua, ceea ce determină blocarea acestora.

De asemenea, precizăm că nu există nicio referire la spațiul dedicat bicicletelor, aspect tratat în extenso în Anexei nr. 2 - Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>20</sup> ca fiind o obligație, nu o simplă recomandare."

Prin susținerea de mai sus, Reggia Capital & Real Estate S.R.L prezintă un calcul al necesarului locurilor de parcare care nu are la baza niciun studiu de specialitate și care contravine flagrant (ca să folosim o expresie des utilizată în cadrul susținerii) conținutului Anexei 2 la RLU aferent PUG și politicilor publice locale de descurajare a transportului auto individual în favoarea transportului public și a celui personal cu mijloace lente.

Astfel, pentru zona de locuire această consideră un minim necesar de 3 locuri de parcare la un apartament cu aria utilă mai mică de 100 mp față de valoarea reglementată de 1 loc de parcare pentru același tip de apartament.

Se susține interpretând în mod eronat prevederile din Anexa 2 că raportat la numărul de 246 de locuri de parcare prevăzute ar trebui prevăzute un număr suplimentar de 6 locuri de parcare pentru personale cu dificultăți de mișcare, când de fapt aceste trebuie și sunt cuprinse în numărul de 246 locuri deja prevăzute.

Se consideră că pentru funcțiunea de birouri ar trebui un loc de parcare la 40 mp de arie utilă față de 80 mp cât prevede Anexa 2 la RLU aferent PUG, fără a aduce niciun argument în afara aprecierilor de ordin personal.

Pentru funcțiunea de comerț și de sport, se precizează doar că suprafața de 1 loc la 35 mp este insuficientă fără a ne spune cât consideră că ar fi minimul necesar.

Pentru funcțiunea de alimentație publică Reggia Capital & Real Estate S.R.L. afirmă în mod fals că în memoriu ar fi prevăzute 780 de mese. Care ar genera un număr mult mai mare de locuri de parcare. Pe lângă că această valoare nu se regăsește nicăieri în memoriu, acesta frizează absurdul, dat fiind că în suprafața prevăzută de 1636 mp pentru alimentația publică, cu greu ar încăpea fizic 780 de mese fără să mai punem la socoteală scaunele, spațiile de circulații, etc.



De asemenea se susține în mod eronat că spațiile pentru comerț nu au prevăzut un spațiu pentru aprovizionare, în condițiile în care în cadrul proiectului, așa cum se poate observa din planșa de mobilare urbanistică A 2.4 în zona nord vestică a ansamblului este prevăzută o curte de serviciu amplă, destinată exclusiv aprovizionării.

Pentru dotarea de învățământ preșcolar, unde Anexa 2 la RLU stabilește un necesar de 1 loc de parcare la 200 mp de arie utilă, în susținere Reggia Capital & Real Estate S.R.L. opinează că la 60 de copii (cu 15 copii în grupă – față de un maxim de 9 copii conform Art. 63, Alin. 1 Lit. a.) este nevoie de 40 de locuri de parcare, fără a prezenta o formulă de calcul.

Pe baza acestor opinii de ordin personal, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. stabilește un deficit de 382 de locuri de parcare și o blocare definitivă a str. Bună Ziua.

Studiul de trafic întocmit și aflat în analiza Comisiei de Trafic din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca, pe baza legislației și a normelor tehnice în vigoare și a măsurătorilor de trafic dovedește că realizarea ansamblului este posibilă fără a depăși capacitatea str. Bună Ziua și că locurile de parcare prevăzute respectă normele de calcul din Anexa 2 aferentă RLU PUG.

## 8. Referitor la susținerea

### "Mărire valori trafic

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

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

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

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

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

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

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

Pentru acest proiect s-a întocmit un studiu de trafic, depus cu nr. de înregistrare 549334 din 05.11.2020 și care se află în analiza Comisiei de Trafic.

Studiul trafic a luat în calcul atât dezvoltarea propusă în proiect, cât și studiile urbanistice aflate în lucru și care dețusează în str. Bună Ziua și Trifoiului.

Cumulând încărcările de trafic din toate aceste proiecte, studiul de trafic relevă că:

-pentru str. Bună Ziua rămâne o rezervă de trafic de 7%

- pentru str. Trifoiului rămâne o rezervă de trafic de 47%

Strada propusă prin proiect, oferă 2 puncte de descărcare și acces la str. Bună Ziua, mai mult decât suficiente pentru traficul generat de proiectul propus și de blocul Cosmos existent.

Aspectele legate de însorire și de studiul de însorire au fost prezentate pe larg la punctul 4 și nu le vom relua aici.

În concluzie, opoziția formulată de către Reggia Capital & Real Estate S.R.L., prezintă o serie de afirmații neadevărate sau neargumentate, într-un registru dramatic. Prezentul PUZ nu este unul derogatoriu ci obligatoriu conform prevederilor PUG, regimul de înălțime deja reglementat nu este depășit, indicatorii urbanistici prevăzuți prin PUG nu sunt depășiiți. Interesul general este susținut prin investiții și cedări de teren ample (aprox. 60% din suprafața totală) Studiul de trafic și studiul de însorire care Reggia Capital & Real Estate S.R.L. pretinde că nu ar fi întocmite sunt depuse, studiul de însorire stând la baza avizului favorabil al DSP obținut deja.

Având în vedere că Reggia Capital & Real Estate S.R.L. nu a demonstrat că prezentul proiect i-ar produce vreun prejudiciu, el sau cartierului Bună Ziua, ne întrebăm dacă această opoziție vehementă nu are la bază o atitudine anticoncurențială, în condițiile în care apariția unui ansamblu cu dotări complexe, parc, spații pentru sport, creșă ar putea constitui o alternativă mult mai atractivă pentru persoanele interesate să se mute în Bună Ziua, față de un ansamblu mono-funcțional gentrificat.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Reggia Capital & Real Estate S.R.L.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date: 2021.05.19  
09:59:34 +03'00'

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

**Referitor la: Adresa nr. 291957/433/11.05.2020, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Electrogrup S.A., înregistrată sub nr. 291957/433/11.05.2020.

Electrogrup S.A. face o depunere de obiecții în numele Reggia Capital & Real Estate S.R.L., obiecții depuse direct de acesta prin adresa 291914 din 11.05.2021. Nu înțelegem motivele pentru care face Electrogrup SA această depunere, care ar putea fi interesele care îi sunt lezate sau dacă are mandat de reprezentare din partea Reggia Capital & Real Estate S.R.L., cu toate acestea reluăm răspunsurile la obiecții aici.

În adresa mai sus menționată, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. solicită respingerea documentației PUZ de către Consiliul Local, fără să prezinte și să justifice vreun prejudiciu real, în baza unor afirmații care conțin o serie de informații și omisiuni făcute fle din neștiință fle cu rea credință, la care vom răspunde pe larg în continuare.

**1. Referitor la susținerea**

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

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

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

La vest, imobilul propus de Beneficiar se învecinează cu construcții având în general 3 niveluri supraterrane, cu funcțiuni mixte, locuințe semi colective și locuințe individuale. La nord se afla locuințe colective cu 5 niveluri supraterrane, iar la est locuințe colective cu 12 niveluri supraterrane și un spațiu comercial compact tip supermarket - Lidl. În partea sudică a parcelei se



afla strada Buna Ziua. Or, daca s-ar ad mite soluția propusa de Beneficiar s-ar crea, 1'n mod inechitabil, o excepție fata de restul dezvoltărilor din cartierul Buna Ziua.

Se cuvine sa subliniem faptul ca pana la momentul propunerii P.U.Z. de către Beneficiar, construcțiile având regim de 7naltime ridicat, precum sunt cele având numerele cadastrale 339570, respectiv 271137 cu regim de înălțime de S+P+10E, nu se regăsesc la nivelul străzii Bun a Ziua, ci au o retragere semnificativa față a de strada pentru a respecta a armonia zonei.

De asemenea, consideram ca aceste diferențe semnificative de înălțime și funcțiune, care sunt în totala discordanta cu imobilele din zona supusa discuției, sunt flagrante, inestetice și dăunătoare întregii zone, ceea ce are drept consecința tulburarea urbana și destabilizarea întregului cartier Buna Ziua.

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

În prezent, parcela în discuție este încadrata conform PUG parțial 7n UTR UM3 și parțial 7n UTR ULC. În cuprinsul Fișei Proiectului întocmit de STK Properties SA și Emergent Real Estate SA se propune însă reglementarea terenului în doua UTR-uri, respectiv un UTR FVIB\_CBZ - Zona mixta cu regim de construire deschis\_centrul de cartier și locuințe colective și UTR S\_Is\_CBZ- Zona de instituții și servicii publice de interes public"

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. se contrazice aici în propria susținere, pe de-o parte susține că zone este una încheagată urbanistic și cu un caracter definit, pe de altă parte constată că regimul de înălțime variază, de 3 la 12 niveluri supratereane. În acest contextul în care str. Bună Ziua e o succesiune de secvențe urbane, dintre care unele cu imobile cu înălțime medie de 10 niveluri supratereane (Bonjour, Sophia Residence, Grand Hill ), proiectul nu reprezintă o excepție. De altfel regimul de înălțime reglementat prin RLU aferent PUG, prevede posibilitatea realizării de regimuri de 9 niveluri supratereane pentru parcelele de colț sau mai mare pentru clădiri în poziții urbane privilegiate, cum este cazul de față, unde imobilul propus are un prospect prin realizarea parcului public propus de 100 m dinspre str. Calea Turzii și de 250 m dinspre str. Fagului.

Funcțiunile comerciale propuse, pe care Reggia Capital & Real Estate S.R.L. le consideră ca fiind o "încălcare flagrantă" a prevederilor PUG, au confirm RLU caracter obligatoriu, cel puțin la parterul imobilelor nou propuse.

Însorirea Ansamblului Loft, aflat parțial în proprietatea Reggia Capital & Real Estate S.R.L. nu este afectată în niciun fel, acest lucru faptic fiind imposibil fizic, acesta fiind amplasat la sud față de zona reglementată prin PUZ.

Afirmația prin care se susține că prin aprobarea acestui proiect s-ar produce o inechitate între dezvoltatorii imobiliari este lipsită de temei, indicatorii urbanistici POT și CUT fiind identici cu cei al ansamblului Loft, aflat parțial în proprietatea Reggia Capital & Real Estate S.R.L., cu mențiunea că față de dezvoltarea de la Loft, care nu prevede nici măcar subzonele minime obligatorii stabilite prin PUG, respectiv zona verde publică și zona de instituții și servicii, prin prezentul proiect se prevede un parc de 0,5 ha, o creșă și o stradă colectoare, toate urmând a fi cedate cu titlu gratuit către autoritatea publică locală.

În fapt, din analiza urbanistică de fundamentare din cadrul PUZ privind, ocuparea și caracteristica țesutului urban din cartierul Bună Ziua, putem constata că 30% din terenul încă nu sunt edificate și că zona este una eterogenă, construcțiile de locuințe colective de dimensiuni medii și peste medie ocupând 57% din arealul edificat.

Preluăm și aici din analiza menționată bilanțul:

|                                 | Ac       | Ad        | Nr. de utilizatori estimat | Suprafață Tip | Densități / Tip | Arie sector | Procent |
|---------------------------------|----------|-----------|----------------------------|---------------|-----------------|-------------|---------|
| Locuințe unifamiliale           | 18737,46 | 48925,37  | 1114                       | 97572,21      | 114             | 97572,21    | 19%     |
| Locuințe colective mici max P+2 | 26793,48 | 80231,86  | 1819                       | 125739,87     | 145             | 125739,87   | 24%     |
| Locuințe colective > P+2        | 60533,47 | 335922,03 | 6595                       | 296994        | 222             | 296994      | 57%     |

În concluzie considerăm că terminologia utilizată în susținere, care face referire la "tulburare urbană", "destabilizarea cartierului", "discordanțe flagrante" reprezintă doar retorică dramatică și ne argumentată.

## 2. Referitor la susținerea

"În al doilea rând, raportat la distanța între construcții, vă relevăm următoarele:

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

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

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus."

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

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

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

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

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

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

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. interpretează din neștiință sau rea voință situația din planșa de mobilare urbanistică A 2.7, clamând o forțare și ne respectare a indicilor urbanistici.

În fapt prin prezenta documentația indicii urbanistici propuși sunt mai mici față de cei reglementați prin PUG, astfel pentru UTR UM3 RLU prevede pentru parcele de colț cum este cazul parcelei de față un POT maxim de 50% și un CUT de maxim 2,4.

Față de acești indici, proiectul de față propune un POT maxim de 40% și un CUT maxim de 2,2, inferiori celor reglementați, cu respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate 332 din 26.11.2020. Prin urmare afirmația că indicii urbanistici din PUG nu ar fi respectați este falsă.

Legat de reglementarea propusă cu privire la distanța dintre clădiri, articolul din RLU PUG nu are caracter definitiv, în spiritul Art. 46 Alin.5 din Legea 350 / 2001, respectiv, prin urmare regretarea propusă este legală. PUZ-ul este o reglementare cu caracter normativ și care trebuie să răspundă unor situații în evoluție. Reglementarea propusă ia în calcul posibilitatea schimbării raportului între funcțiunile rezidențiale și cele nerezidențiale în favoarea celor din urmă, situație în care amplasarea imobilelor în cadrul zonei construibile reglementate prin PUZ se poate face mai compact.

Strict raportat la conținutul planșei de mobilare urbanistică A 2.4 din enunț, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. prezintă informațiile în mod eronat, ignorând conținutul secțiunii BB prezente pe planșă, unde se poate observa că în primul rând nu e vorba de 2 corpuri de clădire ci de unul singur, reglementarea nefiind aplicabilă, în al doilea rând între zonele de locuit care se dezvoltă peste mezanin, distanța fiind egală cu înălțimea corpurilor și nu cu o diferență de 10 metri așa cum se pretinde.

Și în acest caz nu reușim să înțelegem care este interesul sau prejudiciul suferit de Reggia Capital & Real Estate S.R.L. prin presupusele încălcări ale normelor în domeniu.

### 3. Referitor la susținerea

“ În al treilea rând, raportat la regimul de înălțime există următoarele impedimente:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

"

Așa cum am arătat și la punctul anterior, indicii urbanistici propuși prin PUZ nu depășesc, dimpotrivă sunt mai scăzuți față de cei propuși regulamentul aferent UTR UM3.

În fapt prin prezenta documentația indicii urbanistici propuși sunt mai mici față de cei reglementați prin PUG, astfel pentru UTR UM3 RLU prevede pentru parcele de colț cum este cazul parcelei de fașă un POT maxim de 50% și un CUT de maxim 2,4.

Față de acești indici, proiectul de față propune un POT maxim de 40% și un CUT maxim de 2,2, inferiori celor reglementați, cu respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate 332 din 26.11.2020. Prin urmare afirmația că indicii urbanistici din PUG nu ar fi respectați este falsă.

Revenind la regimul de înălțime, așa cum precizează Reggia Capital & Real Estate S.R.L. înălțimea maximă propusă la strada Bună Ziua de 35m este deja reglementată prin PUG, posibilitatea amplasării de locuințe în acest corp fiind apanajul PUZ-ului ca reglementare, conform Legii 350/2001 Art. 32 Alin. 5. Lit. a), respectiv "

*a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;"*

Nu înțelegem în ce fel ar putea afecta mai mult sau mai puțin Reggia Capital & Real Estate S.R.L. faptul că în același corp de 34,2 m ar fi o funcțiune mixtă – comerț, servicii și locuire sau exclusiv funcțiune de birouri. În plus nu înțelegem de ce Reggia Capital & Real Estate S.R.L., care susține că

PUG este imuabil nu îl respectă la rândul ei, Ansamblul Loft fiind unul mono funcțional rezidențial, funcțiune interzisă prin regulament.

#### 4. Referitor la susținerea

"În al patrulea rând, există impedimente și la capitolul "însorire" astfel:

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

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

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

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

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

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

Proiectul propus este întocmit cu respectarea normelor privind însorirea.

Însorirea Ansamblului Loft, aflat parțial în proprietatea Reggia Capital & Real Estate S.R.L. nu este afectată în niciun fel, acest lucru fiind imposibil fizic, acesta fiind amplasat la sud față de zona reglementată prin PUZ. Distanța dintre limita construibilului propus și imobilele de locuințe din Ansamblul Loft este 40,6 metri, mai mare decât înălțimea propusă de 34,2 metri, astfel fiind



îndeplinite și condițiile de distanță care nu mai fac necesar un studiu de însorire din prevederile din OMS 119/2014, Art. 3 Alin. 2.

Pentru a asigura însorirea și confortul proprietarilor din blocul de pe aleea Gogu Constantinescu, corpul de clădire propus în fața acestuia are doar trei niveluri supraterane, corpul cu apartamente fiind retras în adâncime. Corpul cu demisol, parter și mezanin respect față de acest imobil o distanță de 17,2 la o înălțime de 14,25m și corpul cu apartamente respect față de acest imobil 33,4 metri la o înălțime de 28 m față de cota 0 și de 32,85 față de cota terenului amenajat a accesului pe parcela blocului dumneavoastră. Astfel sunt respectate și prevederile din OMS 119/2014, Art. 3 Alin. 1, cu respectarea distanțelor de la Alin.2.

Pentru a ne asigura că nu există probleme de însorire, cu toate că distanțele din OMS 119/2014 menționate anterior sunt respectate, s-a întocmit un studiu de însorire -prezent în documentație, care relevă că nu sunt probleme de însorire față de niciun imobil din zonă.

Având în vedere că toate condiționările privind asigurarea însoririi imobilelor de pe parcelele adiacente au fost respectate, pentru acest proiect, Direcția de Sănătate Publică Cluj a emis avizul favorabil 5052 din 08.03.2021.

Prin urmare considerăm că acuzațiile de rea credință, abuz urbanistic, lezarea ordinii de drept și a intereselor sociale, sunt neîntemeiate.

#### 5. Referitor la susținerea

"În ceea ce privește amplasarea clădirilor, trebuie avut în vedere următoarele:

Conform prevederilor privind Utilizarea funcțională pentru UTR UM3: "Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus."

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

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

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

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

Așa cum am arătat pe larg mai sus, indicii urbanistici propuși prin PUZ nu depășesc, dimpotrivă sunt mai scăzuți față de cei propuși regulamentul aferent UTR UM3, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. în continuarea amestecând noțiuni urbanistice și concluzionând în afara logici și obsesiv că acești indici ar fi depășiți.

Conform Legii 350/2001 Art. 32 Alin. 5. Lit. a), respectiv "



a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;"

Amplasarea constructibilului în cadrul acestui PUZ a ținut seama de contextul urbanistic al zonei, considerând oportună amplasarea imobilelor mai înalte grupat, spre ansamblul Grand Hill și amplasând spre imobilele cu 3-4 niveluri supraterane de la str. Stefan Luchian o zona amplă de parc, pentru a realiza o protecție și o trecere firească între regimurile de înălțime.

## 6. Referitor la susținerea

### "Defavorizarea investitorilor și locuitorilor

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

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

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

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

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

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

P. U .Z. are în vedere, atât caracteristicile clădirilor, cât și caracteristicile arterelor de trafic, cele două fiind sincronizate și dezvoltate una în baza celeilalte. Or, o modificare a uneia în

detrimentul celeilalte duce la dezechilibre ce sunt resimțite în primă fază de către locuitorii zonei, transmițându-se ulterior și zonelor adiacente, și în final, întregului oraș. Orice modificare a caracteristicilor clădirilor duce la necesitatea modificării arterelor de trafic pentru a face față acestor modificări, cum ar fi numărul crescut de locuitori ce determină valori mai mari de trafic. Cu toate acestea, până la o astfel de modificare a arterelor de trafic, locuitorii existenți ai zonei ar fi prejudiciați în mod direct și concret.”

Susținerea Reggia Capital & Real Estate S.R.L. conține mai multe premise false, nesusținute de situația reală a cartierului.

Cartierul Bună Ziua nu este o zona preponderent ocupată cu case individuale așa cum se pretinde în susținere. Așa cum am arătat și la punctul 1, din analiza urbanistică de fundamentare din cadrul PUZ privind, ocuparea și caracteristica țesutului urban din cartierul Bună Ziua, putem constata că 30% din terenul încă nu sunt edificate și că zona este una eterogenă, construcțiile de locuințe colective de dimensiuni medii și peste medie ocupând 57% din arealul edificat.

Preluăm și aici din analiza menționată bilanțul:

|                                 | Ac       | Ad        | Nr. de utilizatori estimat | Suprafață Tip | Densități / Tip | Arie sector | Procent |
|---------------------------------|----------|-----------|----------------------------|---------------|-----------------|-------------|---------|
| Locuințe unifamiliale           | 18737,46 | 48925,37  | 1114                       | 97572,21      | 114             | 97572,21    | 19%     |
| Locuințe colective mici max P+2 | 26793,48 | 80231,86  | 1819                       | 125739,87     | 145             | 125739,87   | 24%     |
| Locuințe colective > P+2        | 60533,47 | 335922,03 | 6595                       | 296994        | 222             | 296994      | 57%     |

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. susține că cei care au cumpărat locuințe individuale aici în ultimii zece ani au plecat de la premisa că acesta va fi specificul cartierului. Nu știm de unde Reggia Capital & Real Estate S.R.L. are cunoștință despre aceste convingeri ale proprietarilor din cartier, pentru acest proiect neprimindu-se nicio sesizare de la posesorii de locuințe individuale din cartier, iar dacă a ținut la acest caracter de rezidențial unifamilial de ce a edificat două blocuri cu 7 niveluri suprapetrate în această zonă.

Legat de pretinsa securitate a raporturilor juridice cu privire la compoziția cartierului, Bună Ziua nu a fost niciodată o zonă de case. Primul proiect dezvoltat aici, ansamblul Tempus, a fost unul de blocuri, și așa cum relevă planșele A04 și A05 din cadrul analizelor urbanistice de fundamentare locuirea colectivă, chiar și de dimensiuni mari a fost prezentă și în expansiune în ultimii 10 ani. Prin urmare intervenția propusă este similară și în trendul de dezvoltare a cartierului.

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. vrea să prezinte acest PUZ ca fiind unul derogatoriu, ori în condițiile în care PUG definește zona ca pe una de urbanizare, PUZ-ul nu mai este o opțiune ci o obligație stabilită de către autoritatea publică locală. În acest caz reglementările din UTR de urbanizare au un caracter director, reglementările specifice urmând a se stabili prin PUZ. În cazul în care autoritatea publică ar fi considerat că prin PUG că zona este una constituită, cu siguranță nu ar fi inclus-o întru UTR de urbanizare ci într-un UTR care să permită autorizarea directă, ceea ce nu este cazul. Cu toate acestea documentația de față respectă prevederile din RLU, cu privire la funcțiuni, regim de înălțime și indici urbanistici.



Reggia Capital & Real Estate S.R.L. consideră că prin acest PUZ se favorizează Beneficiarii acestuia în defavoarea ei. Această afirmație este total lipsită de temei. În cazul acestui proiect POT max este 40% și CUT maxim este 2,2. Pentru Ansamblul Loft unde Reggia Capital & Real Estate S.R.L. este coproprietar, POT max reglementat este 40% și CUT max este mai mare, respectiv 2,4. În plus față de ansamblul Loft care e o dezvoltare gentrificată, fără nicio dotare publică, deși conform UTR UM3 în care terenul era încadrat zonele verzi și de dotări publice ar fi fost obligatorii, proiectul de față realizează și donează comunității un parc, o creșă amplă și o stradă colectoare care deschide posibilitatea realizării unor noi conexiuni la nivelul cartierului, toate valorând aproximativ 10 milioane de euro.

Reggia Capital & Real Estate S.R.L. vorbește despre o încălcare a interesului general și o depreciere a aspectului general al zonei. În condițiile în care proiectul realizează mobilări cu dotări care lipsesc acut locuitorilor din zonă, suportând un cost de 10M euro pentru aceste dotări ce vor fi donate comunității, putem spune că afirmația este făcută cu evidentă rea credință.

## 7. Referitor la susținerea

“În ceea ce privește parcarile:

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

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

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

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

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

Cu privire la cele 39 locuri de parcare alocate alimentației publice menționăm în primul rând că, potrivit Anexei nr. 2 - Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-



Napoca<sup>9</sup> există și necesitatea asigurării unui loc de parcare și pentru personalul alimentației publice-1 loc de parcare la 15 persoane. În al doilea rând, menționăm că alocarea unui singur loc de parcare la 20 de locuri la mese este insuficientă la modul realist. Având în vedere că vorbim de 780 de mese, conform celor precizate de beneficiari în memoriu, deficitul rezultat al parcarilor alimentației publice este foarte greu de precizat, dar poate fi aproximativ 60 de locuri de parcare.

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

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

Raportându-ne la întregul P.U.Z. rezultă un deficit global de aproximativ 382 de locuri de parcare, fără să existe o soluție pentru complinirea acestora, fapt ce determină o vădită insuficiență a acestora. Ca rezultat posibil preconizăm parcarea pe arterele de circulație adiacente, printre care și str. Bună Ziua, ceea ce determină blocarea acestora.

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

Prin susținerea de mai sus, Reggia Capital & Real Estate S.R.L prezintă un calcul al necesarului locurilor de parcare care nu are la baza niciun studiu de specialitate și care contravine flagrant (ca să folosim o expresie des utilizată în cadrul susținerii) conținutului Anexei 2 la RLU aferent PUG și politicilor publice locale de descurajare a transportului auto individual în favoarea transportului public și a celui personal cu mijloace lente.

Astfel, pentru zona de locuire această consideră un minim necesar de 3 locuri de parcare la un apartament cu aria utilă mai mică de 100 mp față de valoarea reglementată de 1 loc de parcare pentru același tip de apartament.

Se susține interpretând în mod eronat prevederile din Anexa 2 că raportat la numărul de 246 de locuri de parcare prevăzute ar trebui prevăzute un număr suplimentar de 6 locuri de parcare pentru personale cu dificultăți de mișcare, când de fapt aceste trebuie și sunt cuprinse în numărul de 246 locuri deja prevăzut.

Se consideră că pentru funcțiunea de birouri ar trebui un loc de parcare la 40 mp de arie utilă față de 80 mp cât prevede Anexa 2 la RLU aferent PUG, fără a aduce niciun argument în afara aprecierilor de ordin personal.

Pentru funcțiunea de comerț și de sport, se precizează doar că suprafața de 1 loc la 35 mp este insuficientă fără a ne spune cât consideră că ar fi minimul necesar.

Pentru funcțiunea de alimentație publică Reggia Capital & Real Estate S.R.L. afirmă în mod fals că în memoriu ar fi prevăzute 780 de mese. Care ar genera un număr mult mai mare de locuri de parcare. Pe lângă că această valoare nu se regăsește nicăieri în memoriu, acesta frizează absurdul,

dat fiind că în suprafața prevăzută de 1636 mp pentru alimentația publică, cu greu ar încăpea fizic 780 de mese fără să mai punem la socoteală scaunele, spațiile de circulații, etc.

De asemenea se susține în mod eronat că spațiile pentru comerț nu au prevăzut un spațiu pentru aprovizionare, în condițiile în care în cadrul proiectului, așa cum se poate observa din planșa de mobilare urbanistică A 2.4 în zona nord vestică a ansamblului este prevăzută o curte de serviciu amplă, destinată exclusiv aprovizionării.

Pentru dotarea de învățământ preșcolar, unde Anexa 2'la RLU stabilește un necesar de 1 loc de parcare la 200 mp de arie utilă, în susținere Reggia Capital & Real Estate S.R.L. opinează că la 60 de copii (cu 15 copii în grupă – față de un maxim de 9 copii conform Art. 63, Alin. 1 Lit. a.) este nevoie de 40 de locuri de parcare, fără a prezenta o formulă de calcul.

Pe baza acestor opinii de ordin personal, Reggia Capital & Real Estate S.R.L. stabilește un deficit de 382 de locuri de parcare și o blocare definitivă a str. Bună Ziua.

Studiul de trafic întocmit și aflat în analiza Comisiei de Trafic din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca, pe baza legislației și a normelor tehnice în vigoare și a măsurătorilor de trafic dovedește că realizarea ansamblului este posibilă fără a depăși capacitatea str. Bună Ziua și că locurile de parcare prevăzute respectă normele de calcul din Anexa 2 aferentă RLU PUG.

## 8. Referitor la susținerea

### "Mărire valori trafic

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

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

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

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

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

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

Din cele de mai sus putem concluziona că proiectul de P.U.Z. supus dezbaterii încălcă în mod vădit indicatorii urbanistici fără a avea o justificare, lezează drepturile și interesele vecinilor și

compromite caracterul general încheșat al cartierului Bună Ziua. inexistența studiului de specialitate cu privire la gradul de înșorire și a studiului de trafic al zonei care să trateze valorile de trafic rezultate denotă o lipsă totală de documentare a întregului proiect, precum și lipsa de previzibilitate pe care o implică întregul proiect ca atare.”

Pentru acest proiect s-a întocmit un studiu de trafic, depus cu nr. de înregistrare 549334 din 05.11.2020 și care se află în analiza Comisiei de Trafic.

Studiul trafic a luat în calcul atât dezvoltarea propusă în proiect, cât și studiile urbanistice aflate în lucru și care debușează în str. Bună Ziua și Trifoiului.

Cumulând încărcările de trafic din toate aceste proiecte, studiul de trafic relevă că:

- pentru str. Bună Ziua rămâne o rezervă de trafic de 7%
- pentru str. Trifoiului rămâne o rezervă de trafic de 47%

Strada propusă prin proiect, oferă 2 puncte de descărcare și acces la str. Bună Ziua, mai mult decât suficiente pentru traficul generat de proiectul propus și de blocul Cosmos existent.

Aspectele legate de înșorire și de studiul de înșorire au fost prezentate pe larg la punctul 4 și nu le vom relua aici.

În concluzie, opoziția formulată de către Reggia Capital & Real Estate S.R.L., prezintă o serie de afirmații neadevărate sau neargumentate, într-un registru dramatic. Prezentul PUZ nu este unul derogatoriu ci obligatoriu conform prevederilor PUG, regimul de înălțime deja reglementat nu este depășit, indicatorii urbanistici prevăzuți prin PUG nu sunt depășiiți. Interesul general este susținut prin investiții și cedări de teren ample (aprox. 60% din suprafața totală) Studiul de trafic și studiul de înșorire care Reggia Capital & Real Estate S.R.L. pretinde că nu ar fi întocmite sunt depuse, studiul de înșorire stând la baza avizului favorabil al DSP obținut deja.

Având în vedere că Reggia Capital & Real Estate S.R.L. nu a demonstrat că prezentul proiect i-ar produce vreun prejudiciu, ei sau cartierului Bună Ziua, ne întrebăm dacă această opoziție vehementă nu are la bază o atitudine anticoncurențială, în condițiile în care apariția unui ansamblu cu dotări complexe, parc, spații pentru sport, creșă ar putea constitui o alternativă mult mai atractivă pentru persoanele interesate să se mute în Bună Ziua, față de un ansamblu mono-funcțional gentrificat.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Reggia Capital & Real Estate S.R.L.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date: 2021.05.19  
10:52:01 +03'00'



312180 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

**Referitor la: Adresa nr. 288236/433/10.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

### **RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Tinca Gabriel, înregistrată sub nr. 288236/433/10.05.2021.

Stimate Doamnă Tinca Gabriel,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data:  
2021.05.19  
16:33:57 +0300

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

Referitor la: Adresa nr. 271098/433/27.04.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Daniel Botan, înregistrată sub nr. 271098/433/27.04.2021.

Stimate Domnule Daniel Botan,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:09:14 +0300

312182 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM /**

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

Referitor la: Adresa nr. 288472/433/10.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Sandea Marius, înregistrată sub nr. 288472/433/10.05.2021.

Stimate Domnule Sandea Marius,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
1634.44 +0300



312183 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 272352/433/28.04.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Onau Dacian, înregistrată sub nr. 272352/433/28.04.2021.

Stimate Domnule Onau Dacian,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnăt digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:13:21 +03'00'

312184/20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 281269/433/05.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Oros Diana, înregistrată sub nr. 281269/433/05.05.2021.

Stimate Doamnă Oros Diana,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Aureliu  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:20:22 +0300

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

J12/182/2003, RO 15161846  
Capital social: 400 RON  
Cont:  
RO33 BTRL 0130 1202 6990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca  
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

42

312185 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 290163/433/11.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Adrian, înregistrată sub nr. 290163/433/11.05.2021.

Stimate Domnule Adrian,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:36:00 +03'00'



312186 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 273972/433/28.04.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Bocean Adriana, înregistrată sub nr. 273972/433/28.04.2021.

Stimate Doamnă Bocean Adriana,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Ștampă digitală de  
Vlad Andreea Negru  
Data: 2021 05 19  
16:15:52 +03:07

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

**Referitor la: Adresa nr. 282126/433/06.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Pavel Letiția, înregistrată sub nr. 282126/433/06.05.2021.

Stimate Doamnă Pavel Letiția,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Serviciu digital de  
Vlad Negru  
Data: 2021.05.19  
16:20:55 +03:00

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

Referitor la: Adresa nr. 277239/433/04.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Becea Alin, înregistrată sub nr. 277239/433/04.05.2021.

Stimate Doamne Becea Alin,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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





312190 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 277367/433/04.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Goia Ruxandra, înregistrată sub nr. 277367/433/04.05.2021.

Stimate Doamnă Goia Ruxandra,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:14:52 +03'00'

47

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

Referitor la: Adresa nr. 282145/433/06.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Baciu Cătălin, înregistrată sub nr. 282145/433/06.05.2021.

Stimate Domnule Baciu Cătălin,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:22:09 +0300

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

Referitor la: Adresa nr. 279357/433/05.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Bogdan Victor Dragut, înregistrată sub nr. 279357/433/05.05.2021.

Stimate Domnule Bogdan Victor Dragut,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Armand  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:15:23 +0300



312194 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

**Referitor la: Adresa nr. 283390/433/06.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic  
Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Lungu Valentin, înregistrată sub nr. 283390/433/06.05.2021.

Stimate Domnule Lungu Valentin,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnăt digitală  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:22:46 +0300

312195 / 20.05.2021

**TRANS  
FORM**

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

**Referitor la: Adresa nr. 290209/433/11.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Haiduc Radu, înregistrată sub nr. 290209/433/11.05.2021.

Stimate Doamne Haiduc Radu,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:36:47 +03'00'

✓

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

Referitor la: Adresa nr. 280599/433/05.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Mayor Levente, înregistrată sub nr. 280599/433/05.05.2021.

Stimate Doamnelor Mayor Levente,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data:  
2021.05.19  
16:17:05 +03'00'



312197 / 20.05.2021  
**TRANS  
FORM /**

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

Referitor la: Adresa nr. 284506/433/07.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Rogoz Florica, înregistrată sub nr. 284506/433/07.05.2021.

Stimate Doamnă Rogoz Florica,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respectiv o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:23:31 +03'00'

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

Referitor la: Adresa nr. 290609/433/11.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Hendrix K., înregistrată sub nr. 290609/433/11.05.2021.

Stimate Domnule Hendrix K.,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:37:27 +03'00'

312199/20.05.2021

**TRANS  
FORM/**

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

**Referitor la: Adresa nr. 290632/433/11.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Mureșan Mircea, înregistrată sub nr. 290632/433/11.05.2021.

Stimate Domnule Mureșan Mircea,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:38:09 +03'00'



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

Referitor la: Adresa nr. 281214/433/05.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Crișan Claudia, înregistrată sub nr. 281214/433/05.05.2021.

Stimate Doamnă Crișan Claudia,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:18:46 +0300'

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

**Referitor la: Adresa nr. 284561/433/07.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Cozea Bianca, înregistrată sub nr. 284561/433/07.05.2021.

Stimate Doamnă Cozea Bianca,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital de  
Vlad Andrei Negru  
Data: 2021.05.19  
16:24:03 +0300

312203 / 20.05.2021  
**TRANS  
FORM /**

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

**Referitor la: Adresa nr. 292865/433/12.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Polosan Georgeta, înregistrată sub nr. 292865/433/12.05.2021.

Stimate Doamnă Polosan Georgeta,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:38:54 +03'00'



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

**Referitor la: Adresa nr. 281248/433/05.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj**

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Sanda Iuliana, înregistrată sub nr. 281248/433/05.05.2021.

Stimate Doamnă Sanda Iuliana,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:19:47 +0300

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

Referitor la: Adresa nr. 285586/433/07.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Gherman Flavia, înregistrată sub nr. 285586/433/07.05.2021.

Stimate Doamnă Gherman Flavia,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:31:12 +0300'

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

Referitor la: Adresa nr. 293009/433/12.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Moldovan Teodora Maria, înregistrată sub nr. 293009/433/12.05.2021.

Stimate Doamnă Moldovan Teodora Maria,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data:  
2021.05.19  
16:39:37 +03'00'



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

Referitor la: Adresa nr. 285770/433/07.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Gavriletea Mihaela, înregistrată sub nr. 285770/433/07.05.2021.

Stimate Doamnă Gavriletea Mihaela,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:32:13 +03'00'

312208 / 20.05.2021  
**TRANS  
FORM /**

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

Referitor la: Adresa nr. 293103/433/12.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Laureta Maria, înregistrată sub nr. 293103/433/12.05.2021.

Stimate Doamnă Moldovan Laureta Maria,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:40:20 +03'00'

312209/20.05.2021  
**TRANS  
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 287792/433/10.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Boldor Petru, înregistrată sub nr. 287792/433/10.05.2021.

Stimate Domnule Boldor Petru,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:33:17 +03'00'



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

Referitor la: Adresa nr. 293206/433/12.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, Jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Moldovan Teodora Maria, înregistrată sub nr. 293206/433/12.05.2021.

Stimate Doamnă Moldovan Teodora Maria,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:40:58 +03'00'

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

Referitor la: Adresa nr. 295443/433/13.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

**RĂSPUNS**

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Doamna Turean Geta, înregistrată sub nr. 295443/433/13.05.2021.

Stimate Doamnă Turean Geta,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:41:38 +03'00'

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

Referitor la: Adresa nr. 295906/433/13.05.2021, privind proiectul "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Ciprian Adam, înregistrată sub nr. 295906/433/13.05.2021.

Stimate Domnule Ciprian Adam,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data: 2021.05.19  
16:42:14 +03'00'



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

Referitor la: Adresa nr. 296003/433/13.05.2021, privind proiectul " "Plan Urbanistic Zonal Bună Ziua Nord" str. Bună Ziua f.n., Cluj Napoca, jud. Cluj

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

### RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Domnul Vaidasigan Sebastian, înregistrată sub nr. 296003/433/13.05.2021.

Stimate Domnule Vaidasigan Sebastian,

Vă mulțumim pentru aprecierile dumneavoastră cu privire la proiectul nostru din Bună Ziua, suspus dezbaterii publice.

Prin dezvoltarea urbană propusă, ne-am propus să realizăm un ansamblu integrat, care să răspundă atât nevoilor investitorilor cât și nevoilor comunității și care să rezolve o parte din elementele care lipsesc din cartier, respective o zonă verde publică, o creșă și o zonă comercială și de servicii care împreună să alcătuiască un veritabil centru de cartier.

Ne dorim această inserție urbană să devină un model și să stabilească un standard de bune practici pe viitor și vă asigurăm de consecvența noastră în implementarea până la final a tuturor obiectivelor de utilitate publică stabilite împreună cu Primăria.

Cluj-Napoca,  
17.05.2021

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



Semnat digital  
de Vlad-Andrei  
Negru  
Data:  
2021.05.19  
16:42:50 +03'00'

Anexa nr. 2  
la Raportul informației și  
consultării publicului conține  
un număr de 68 pagini  
Shy