

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. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 433466/26.08.2019

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 Restructurare Urbană – str. Năvodari nr. 2

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

- Certificat de urbanism nr. 676/22.02.2019
- Aviz de oportunitate nr. 86/27.02.2019
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 995/24.10.2019

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.Z. nr. 433466/26.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.08.2018 și 26.02.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panouri de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 199268/09.04.2019) următoarele :

- Memoriu nontechnic
- Anunț în ziarul Făclia din 6-7.04.2019
- Aviz de oportunitate nr. 86/27.02.2019
- Plan de încadrare imagine satelit
- Plan de situație propus
- Poze person informarea populației

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 30.08.2018, 18.09.2018, 05.11.2018, 24.07.2019, 30.08.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism/Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 6-7.04.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 30.08.2018 - ora 11:30, 18.09.2018 - ora 9, 05.11.2018 - ora 15, 24.07.2019 - ora 14 și 30.08.2019 - ora 10.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Săclă în datele de : 30.08.2018 - ora 11:30, 18.09.2018 - ora 9, 05.11.2018 - ora 15, 24.07.2019 - ora 14 și 30.08.2019 - ora 10.

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

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

Au fost notificați :

- Inspectoratul de Jandarmi Județean „Alexandru Vaida Voevod” Cluj – str. Năvodari nr. 15
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren un 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;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 30.08.2018 - ora 11:30, 18.09.2018 - ora 9, 05.11.2018 - ora 15, 24.07.2019 - ora 14 și 30.08.2019 - ora 10.

La dezbateră din 30.08.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului nu s-a prezentat nimeni.

Din partea publicului a fost prezent reprezentantul Inspectoratului de Jandarmi Județean care precizează următoarele :

- această construcție se poate realiza doar cu avizul Ministerului Afacerilor Interne și a Direcției Generale Logistică la ambele faze
- detaliile i-au fost aduse la cunoștință beneficiarului

La dezbateră din 18.09.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului a fost prezent reprezentantul Inspectoratului de Jandarmi Județean care precizează următoarele :

- este necesar avizul D.G.L. atât pentru documentația de urbanism cât și pentru autorizația de construire
- până nu va fi emis avizul Ministerului Afacerilor Interne, nu e poate emite avizul CTATU

La dezbateră din 05.11.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului a fost prezent reprezentantul Inspectoratului de Jandarmi Județean care precizează următoarele :

- dacă se preiau servituțile din PUG dispăre o clădire, o copertină și pilonul pentru antene

La dezbaterca din 24.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului s-au prezentat 5 vecini :

- dl. Șerban Udrea - , scizează următoarele :
 - vor fi parcări, va crește circulația
 - se interesează dacă străzile adiacente pot prelua circulația propusă prin PUZ
 - parterul are înălțime mare
 - propunerea nu se încadrează cu construcțiile vecine care au P+2 sau P+3
 - deschidere mai mare pentru circulație, spațiile de birouri vor avea vizitatori
 - piste de biciclete în zonă, legătura cu Calea Dorobanților
- dl. Tompa Lorand - sesizează următoarele :
 - este o zonă cu case și blocuri P+2, P+3
 - nu sunt suficiente locuri de parcare
 - s-a pierdut caracterul liniștit al zonei
 - va fi o problemă ieșirea spre str. Năvodari
 - se va aglomera zona
- vecina :
 - se interesează pe cine va descrie parcare subterană propusă
- d-na. Viorica Ungur -
 - se interesează câte locuri de parcare au fost prevăzute pentru funcționca de birouri
 - consideră că supraaglomerarea cu locuințe are justificare privind calitatea vieții locatarilor
 - nu dorește să fie privați de dreptul de a se bucura de ceea ce au ales atunci când și-au achiziționat locuințele
 - se poluează aerul, mediul, prin aducerea unui număr mai mare de mașini în zonă
 - lipsa spațiului verde
- vecina :
 - de ce se raportează această nouă construcție la Centrul Cultural Transilvania și nu la înălțimea construcțiilor din vecinătate
- reprezentantul Inspectoratului de Jandarmi Județean :
 - menționează că Ministerului Afacerilor Interne a emis un aviz, însă atrage atenția la mobilitate și la eventualele blocaje care se pot produce
- dl. Tompa Lorand -
 - întreabă dacă se va expropria suprafața grevată de servitate

La dezbaterca din 30.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- d-na. Tompa Eniko -
 - nu s-a redus volumul construcției și nu s-au modificat funcționile de la ultima comisie
 - regimul de înălțime conform PUG este (S)+P+5E+R, iar etajul retras e la 1,8m față de ultimul etaj neretras
 - spațiul verde ar trebui să fie 30%
- vecina Olesia Madraș :
 - susține că nu o deranjează construcția blocului de pe Năvodari
 - altele sunt problemele pe str. Năvodari, nu această construcție
- d-na. Viorica Ungur -
 - consideră că va crește gradul de poluare prin acceptarea de construcții noi înalte în zonă
 - dorește reducerea regimului de înălțime din centrul orașului, reducerea numărului de mașini
 - conform regulamentului nu se poate realiza o construcție care contravine cu aspectul zonei
 - solicită respectarea unei medii de viață sănătos pentru locuitori
 - problema zgomotului din parcare

- avocat Șomlea – din partea investitorului, aduce argumente în susținerea proiectului :
 - contractul de restructurare
 - s-a rodus un etaj (în urma comisiei din iulie 2019)
 - s-a respectat regimul de înălțime al Ansamblului Cultural Transilvania
 - s-a rodus numărul de apartamente propus
 - se cedează și se amenajează pe cheltuiala proprie o zonă verde
 - se amenajează suplimentar 30 de locuri de parcare pe terenul proprietate pentru locuitorii din zonă, cu acces public
 - vecinii nu sunt afectați, nu este umbrit blocul de pe str. Năvodari nr. 13
 - anterior era o fabrică de pâine care lucra și noaptea, funcțiunea nouă e compatibilă cu locuirea
- dl. Tompa Lorand -
 - elaborarea PUZ-ului s-a făcut pe o arie restrânsă
 - regimul de înălțime ar trebui să fie mai mic, P+3E+R, așa cum sunt blocurile de pe str. Năvodari
 - se interesează de procentul de spațiu verde pe sol natural
- d-na. Tompa Eniko -
 - distanța față de limitele laterale nu respectă prevederile PUG

Prin adresa cu nr. 348992/20.07.2018, Inspectoratul de Jandarmi Județean „Alexandru Vaida Voevod” Cluj cu sediul în str. Năvodari nr. 15, comunică următoarele obiecțiuni :

Având în vedere prevederile Legii 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile Procedurii de sistem nr. 4285281 privind reglementarea activității de avizare la nivelul M.A.I. pentru obiective propuse a se realiza de către persoane fizice și juridice este necesară solicitarea către M.A.I.-D.G.I. a avizului de specialitate asupra documentației de urbanism, deoarece această construcție se dorește a se ridica în vecinătatea unui obiectiv special aflat în intravilanul localității Cluj-Napoca.(U.M. 0701 Cluj-Napoca)

Ulterior acestui demers se va solicita aceleiași entități avizul pentru autorizarea construcției.

În urma consultării Planului de urbanism de detaliu atașat la sediul primăriei, plan aferent investiției menționate mai sus, considerăm că detaliile prevăzute în Faza II de dezvoltare (detalii cuprinse și în P.U.G. al orașului) nu pot fi puse în aplicare deoarece afectează patrimoniul statului, în sensul în care care acel teren pe care unitatea îl deține la intrarea în obiectiv nu poate fi cedat pentru servitute publică așa cum s-a decis prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014.

Dorim să fim informați cu privire la fiecare etapă a realizării acestui obiectiv de investiții.

Cu mulțumiri,

Data 20.07.2018

Semnătura Reprezentant legal

Adjunct unitate

Compartiment specialitate

Prin adresa cu nr. 486832/16.10.2018, Inspectoratul de Jandarmi Județean „Alexandru Vaida Voevod” Cluj cu sediul în str. Năvodari nr. 15, comunică următoarele obiecțiuni :

Urmasre a elaborării P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014 coroborat cu solicitarea Ministerului Afacerilor Interne, în speță Direcția Generală Logistică, referitoare la analiza documentației tehnice "Elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de deființare

construcții existente și elaborare PUD conform Legii 350/2001 actualizată", situată în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Năvodari nr. 2, jud. Cluj, cu beneficiar S.C. Vel Pitar S.A., vă comunicăm faptul că în urma studierii documentației mai sus-menționate, mai precis a Planului de reglementări urbanistice, plan elaborat în baza P.U.G. și P.U.Z. al mun. Cluj-Napoca, atât prin faza I de dezvoltare cât și prin faza II de dezvoltare se dorește diminuarea suprafeței de teren aferentă imobilului cu nr. de cadastru TOP: 4799/1/2 (sediul unității noastre), în sensul în care clădirea situată la intrarea în unitate (în partea dreaptă) nivel parter ar dispărea (pentru cauza de utilitate publică), aspect cu care noi nu suntem de acord.

De asemenea, tot prin reglementările P.U.G. și P.U.Z. ale instituției pe care o conducem se dorește înființarea străzilor Jandarmeriei și Sunetului și, implicit, supradimensionarea străzii Năvodari (suprafață de servitute), fapt ce ne afectează dreptul de proprietate/folosință, în sensul în care o bună suprafață ar fi cedată pentru realizarea acestor democrauri (menționez în acest sens popota de unitate, o bună suprafață din spațiul verde, un pilon metalic antene, copertina auto)

Având în vedere cele menționate mai sus vă comunicăm faptul că răspunsul instituției către minister a fost unul negativ asupra documentației tehnice elaborate de beneficiarul construcției învecinate (S.C. Vel Pitar S.A.), iar reglementările P.U.G. ale primăriei ce se doresc a fi transpuse în realitate nu se pot concretiza fără acordul Ministerului Afacerilor Interne.

Cu stimă,

Desemnat INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI DE JANDARMI JUDEȚEAN
„Alexandru Vaida-Voevod” CLUJ



MAXIM Crislian

Prin adresele :

- nr. 195267/08.04.2019 – dl. Chirtes Mircea Alexandru,
- nr. 196413/08.04.2019 – dl. Bodcan Paul Andrei,
- nr. 202052/10.04.2019 – dl. Chirtes Mircea Alexandru,
- nr. 202056/10.04.2019 – dl. Turti Angelo,

comunică următoarele obiecțiuni :

Îmi exprim dezacordul cu privire la ridicarea unui imobil cu regim de înălțime P+7+ER din următoarele motive:

- ne confruntăm deja cu o criză în ceea ce privește locurile de parcare
- clădirile din proximitate sunt pe 4 sau 5 nivele, iar o clădire pe 9 nivele ar bloca lumina naturală și ar strica imaginea de ansamblu a zonei

Semnătura:

Semnătura:

Semnătura:

Bodcan

Prin adresele :

- nr. 197414/09.04.2019 – Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj, prin executor judecătoresc Valerian Dorin Andronesi, str. Năvodari nr. 13, ap. 4
- nr. 197423/09.04.2019 – dl. Mândraș Sergiu,
- nr. 197432/09.04.2019 – S.C. EMPORIUM S.R.L., str. Năvodari nr. 13, ap. 1
- nr. 197443/09.04.2019 – dl. Litan Aurel,
- nr. 197450/09.04.2019 – dl. Tompa Lorand,
- nr. 197466/09.04.2019 – dl. Udrea Șerban,
- nr. 205328/12.04.2019 – d-na. Ungur Rodica-Ana,
- nr. 205337/12.04.2019 – Asociația de Proprietari str. Năvodari nr. 11

comunică următoarele obiecțiuni :

1. Un imobil cu regim de P+7+Etaj retras este în discordanță cu imobilele din proximitate care sunt edificate cu regim de înălțime P+2 și P+3 nivele , intrucat acest imobil ar obstructiona lumina naturala pentru imobilele cu regim mai mic de înălțime si optura imaginea de ansamblu a zonei;
2. Având în vedere că strada Năvodari este și în acest moment intens circulată, construirea unui imobil cu un număr atât de mare de apartamente ar crește simțitor numărul participanților la trafic, fapt care ar determina îngreunarea, și mai mult, a traficului deja supraaglomerat, precum și deteriorarea calitatii aerului în zona provocată de accesul dificil către Calea Dorobanților;
3. Lipsa acută a locurilor de parcare cu care se confruntă zona, care determină și acum parcare pe trotuare, în condițiile în care, cu titlu provizoriu există momentan o parcare pe strada Navodari cu capacitatea de 200 de locuri;
4. Pe strada Năvodari nr.15 se afla sediul Inspectoratului de Jandarmerie Cluj-Napoca, obiectiv de interes strategic.

În consecință, vă rugăm să țineți cont de aspectele anterioare invocate cu ocazia elaborării Planului Urbanistic Zonal privind restructurarea incintei fostei fabrici Vel Pitar.

Cu mulțumiri,

Cluj Napoca, 08.04.2019

Camera Executorilor Judecătorești de pe
lângă Curtea de Apel Cluj, prin
executor judecătoresc
Valerian Dorin ANDRONESI



Mândraș Sergiu

SC Emporium SRL

Litan Aurel

Tompa Lorand

Handwritten signature of Mândraș Sergiu

Handwritten signature of SC Emporium SRL

Handwritten signature of Litan Aurel

Handwritten signature of Tompa Lorand

Udrea Șerban

Handwritten signature of Udrea Șerban

Cu multamir,
Ungur Rodica-Ana

Handwritten signature of Ungur Rodica-Ana

proprietarii
imobilului:

Felice
Kelepusa
Handwritten signature
M. V. V. V.
Bulca

te:

P.U.D. / P.U.Z.



Prin adresele cu nr. 199932/10.04.2019 și 202048/10.04.2019, d-na. Axente Teodora cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

- oblocajul total al trașiului;
- poluarea sferimontar;
- lipsa gării și supra-sfârșirea ^{și} ~~și~~ obținerea lumii naturale;
- supraimbrăcarea utilităților - canalizarea;
- prăbușirea trașiului

Data: 03.09.2019

Semnătura: *Handwritten signature*

Prin adresa cu nr. 202051/10.04.2019, d-na. Vișan Claudia Laura cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: Referitor la Construcția Individuală A1+Chy care are suprafața 9 metri, o curte construită pe terenul din domeniul de pna, multe structuri metalice:

- 1) Amplasul tehnicului: structura este înclădită și are suprafața de 10 metri și are structura din beton.
- 2) Amplasul este înclădit și are suprafața de 10 metri și are structura din beton.
- 3) Lipsa măsurilor de protecție pentru a evita brucii și insectele din cele 9 metri și înclădită din proiectele de 3 și 4 metri și are suprafața de 10 metri și are structura din beton.
- 4) Lipsa măsurilor de protecție pentru a evita brucii și insectele din cele 9 metri și înclădită din proiectele de 3 și 4 metri și are suprafața de 10 metri și are structura din beton.
- 5) Amplasul este înclădit și are suprafața de 10 metri și are structura din beton.

Data: 10.08.2019

Semnătura: *Handwritten signature*

Prin adresa cu nr. 202057/10.04.2019, dl. Cordali Romulus Alexandru cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

- construcția unui imobil cu funcție mixtă cu rezidențial și comercial P+Z+Etaj. Netos = 3 nivele și poate apărea de consiliul local (Primăria Chy-Hayvoo) mergând prin

Investiția cu cea mai bună și mai mare interes în interesul interes
titularilor imobiliari, a interesului obiectivilor din zonă!
Data: 09.04.2019 Nu fiți asințiti! Semnatura: [Signature]

Prin adresa cu nr. 202062/10.04.2019, Schiau Angela, Schiau Miroca și Alexandra cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni:

Vă conștientizăm următoarele observații, obiecțiuni: Construcția acestui imobil
ar produce un dezavantaj și existența noastră pe următoarea
motive: 1. Acest imobil ar deteriora imaginea de ansamblu a zonei și ar obtura vizibilitatea de către imobilele cu regim mai mic de înălțime.
2) S-ar încălca dreptul la un mediu sănătos conform de Const. Legea prin poluarea și însoțirea marelui înconjurător datorită mașinilor și motoarelor din jur care se supraîncălzește vara.
3. Suprapunerea utilităților și amenajări existente care nu au fost concepute pentru un volum atât de mare și ar putea apărea infundări și refluxuri așa cum se întâmplă în Cartierul Buna Ziua.
4. Blocajul total al traficului în zona zonei de supraaglomerată și intens circulații din cauza parcarilor și a birourilor din apropiere.
5. Lipsa parcarilor corespunzătoare pentru a deservi locatarii și birourile din blocul cu cele 9 nivele.
6. Poluarea sonoră și sonoră cauzată de traficul micșinat care și în momentul de față este mare.
7. Un stăruie mult prea mare datorită aglomerației existente a zonei cu toate cele aduse de acest bloc.
8. Ar contine la limită și siguranța unui Centru Cultural care ar urma să fie construit în zonă.
Cluj Napoca 8 Aprilie 2019 [Signature]
Miroca

Prin adresa cu nr. 202064/10.04.2019, d-na. Ungur Emilia cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni:

- POLUAREA NOCIVĂ CHIMICĂ ȘI SONORĂ DETERMINATĂ DE TRAFIC
- LIPSA PARCARILOR

Data: 8.04.2019 Semnatura: [Signature]

Prin adresa cu nr. 202577/11.04.2019, dl. Dan Adrian Ioan cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni:

Prin adresa cu nr. 202920/11/04.2019, dl. Seleșiu Dan Daniel cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Prin adresa cu nr. 207040/12.04.2019, Dărie Silviu și Dărie Marcela cu domiciliul în B-dul
comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNTEM DE ACORD CU CONSTRUCȚIA IMOBILULUI
- vezi pagina atașată.

Data: 12.04.2019

Semnătura: I. Dărie

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
- nume, prenume, adresa petent, telefon de contact

Prin adresa cu nr. 209461/15.04.2019, d-na. Măgdaș Marilena cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

MĂ OPUN CONSTRUCȚIEI UNUI IMOBIL P+7+ETRI RETRAS = 9m
DE ÎNALȚIME FOȘTEI PĂRĂȘI VEȘTEI PĂRĂȘI ÎN ZONA SIF. NÂVOBARI ȘI
URMĂTOARELE MOTIVE: PĂRĂȘIA MOTIVĂ ABUZĂ DE TRADIȚIONAL
MĂRIT, ÎNCĂLCĂRILE ÎNTR-UN IMOBIL DĂMĂȘI ȘI SUPRAÎNȚIN
CARE ÎNTRĂȚINE PRECUM CONȘTIINȚA CĂRE NU AU FOST
CONȘTIINȚATE PT. UN VOLIM ALI ȘI PĂRĂȘI

Data: 15.04.2019

Semnătura: Măgdaș Marilena

Prin adresa cu nr. 208006/15.04.2019, Chira Călin și Bucur Paul cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

ACEASTĂ CONSTRUCȚIE ESTE UN DEZASTRU PENTRU ZONĂ:

- BLOCHEAZĂ TRAFICUL ÎN ZONĂ

- ZĂLĂRĂ EXAGERATĂ + TRAFIC ÎN AER

- URMĂ ESTE ÎN AFARA ÎNĂLȚĂMII ÎN ZONĂ

Data: 10.04.2019

Semnătură:



Notă:

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 rezervelor exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 195267/08.04.2019 – dl. Chirtes Mircea Alexandru,

- nr. 196413/08.04.2019 – dl. Bodean Paul Andrei,

- nr. 202052/10.04.2019 – dl. Chirtes Mircea Alexandru,

- nr. 202056/10.04.2019 – dl. Turci Angelo,

proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane sunt reduse, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie – str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblul Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr. 139/2015. Înălțimea Sediului Centrului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acesteia, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat deja Autorizația de Construire cu nr. 129 din 28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concerte, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediată vecinătate a parcelei studiate prin acest PUZ. Înălțimea maximă propusă prin PUZ str. Năvodari nr. 2 este de 28 m. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe tercul studiat prin acest PUZ se va armoniza cu volumele ce urmează a fi edificate pentru Centru Cultural. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ și PUD pentru

Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

În legătură cu observația dvs. referitoare la clădirile din proximitate, care „sunt pe 4 sau 5 nivele”, dorim să vă aducem la cunoștință că pe o rază de 200 m există și clădiri mai înalte (de până la 10 niveluri supraterane - imobilul de pe B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104.), dintre care face parte și imobilul din adresa dvs. de domiciliu (Calea Dorobanților nr. 33-35-37), care se dezvoltă pe 6 niveluri supraterane (având o înălțime la cornișă de 22 m – în comparație cu aceasta, clădirea propusă va avea o înălțime la cornișă cu 3 m mai mare, adică 25 m).

În ceea ce privește observația conform căreia „o clădire pe 9 nivele ar bloca lumina naturală”, dorim să precizăm că, în raport cu imobilul dvs, lumina naturală nu este afectată în niciun fel de obiectul acestei investiții, deoarece imobilul propus prin acest PUZ se poziționează în nord și se află la o distanță de minimum 45 m față de domiciliul dumneavoastră, adică de minimum $1,5 \times H$ (pentru însorire optimă, distanța dintre două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii mai înalte). Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cap. I, art. 3: „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”. Imobilul propus permite însorirea pe o perioadă de 8h 33 min și 23 sec pe durata solstițiului de iarnă, respectând normele Ordinului mai sus menționat.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Data 22.05.2019

Semnatura



Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 197414/09.04.2019 – Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj, prin executor judecătoresc Valerian Dorin Andronesi, str. Năvodari nr. 13, ap. 4
- nr. 197423/09.04.2019 – dl. Mândraș Sergiu,
- nr. 197432/09.04.2019 – S.C. EMPORIUM S.R.L.,
- nr. 197443/09.04.2019 – dl. Litan Aurel, str. I
- nr. 197450/09.04.2019 – dl. Tompa Lorand, t
- nr. 197466/09.04.2019 – dl. Udrea Șerban, st

- nr. 205328/12.04.2019 – d-na. Ungur Rodica-Ana,

- nr. 205337/12.04.2019 – Asociația de Proprietari

proiectantul lucrării - S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcaru, precizează următoarele :

1. Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie – str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblul Central Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr. 139/2015. Înălțimea Sediului Central Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acesteia, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat deja Autorizația de Construire cu nr. 129 din 28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concert, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelei studiate prin acest PUZ. Înălțimea maximă propusă prin PUZ str. Năvodari nr. 2 este de 28 m. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin acest PUZ se va armoniza cu volumle ce urmează a fi edificate pentru Centrul Cultural. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ și PUD pentru Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

În ceea ce privește observația conform căreia *acest imobil ar obstrucționa lumina naturală și ar „optura” imaginea de ansamblu a zonei*, dorim să precizăm că, în raport cu imobilul dvs, lumina naturală nu este afectată în niciun fel de obiectul acestei investiții. În raport cu imobilul dvs., imobilul propus prin acest PUZ se poziționează în nord-est, **lumina naturală neputând fi obstrucționată în niciun fel**, cu atât mai mult cu cât acesta se află la o distanță de cel puțin 28 m față de domiciliul dumneavoastră, adică mai mare sau egală cu H (pentru însorire optimă, distanța dintre două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii mai înalte). Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cap. 1, art. 3: „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”. Imobilul propus permite însorirea pe o perioadă de 8h 33 min și 23 sec pe perioada solstițiului de iarnă, respectând normele Ordinului mai sus menționat.

2 și 3. Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane **sunt reduse**, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și **pot fi integrate în fluxurile de trafic existente**.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

4. Deși nu înțelegem de ce prezența sediului Inspectoratului de Jandarmerie Cluj-Napoca, obiectiv de interes strategic, pe str. Năvodari nr. 15 poate constitui un aspect care să motiveze dezacordul elaborării acestui P.U.Z., dorim să menționăm că **Ministerul Afacerilor de Interne a acordat aviz favorabil** în vederea realizării obiectivului propus prin Plan Urbanistic Zonal str. Năvodari nr. 2.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Axente Teodora cu domiciliul în
cu nr. 199932/10.04.2019 și 202048/10.04.2019, proiectantul lucrării – S.C.
SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcaria, precizează următoarele :

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane **sunt reduse**, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și **pot fi integrate în fluxurile de trafic existente**.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

Lumina naturală nu este afectată în niciun fel de obiectul acestei investiții deoarece, în raport cu imobilul dvs., imobilul propus prin acest PUZ se poziționează în nord. **Lumina naturală nu poate fi obturată în niciun fel**, cu atât mai mult cu cât acesta se află în o distanță de minimum 43 m față de domiciliul dumneavoastră, adică de minimum 1,5 x H (pentru însoțire optimă, distanța dintre două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii mai înalte). Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cap. I, art. 3: „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”. Imobilul propus permite însoțirea pe o perioadă de 8h 33 min și 23 sec, respectând normele Ordinului mai sus menționat.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018, terenul se încadrează în UTR ZCP_RiM (Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zonă mixtă), caracterul actual al zonei fiind dat de „unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.” Proiectul propune restructurarea incintei fostei fabrici de pâine Vel Pitar și urmărește trecerea de la un „caracter industrial” la un caracter specific zonei centrale a orașului. În vederea

îndeplinirii acestui obiectiv, s-a obținut deja autorizația de desființare pentru clădirile fostei fabrici, care în urma acesteia au fost demolate. În continuare se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: locuire, birouri, comerț la parter și garaj subteran. Trecerea de la o funcțiune industrială la o funcțiune ce include locuire și birouri presupune diminuarea poluării în zonă, nu creșterea acesteia. De asemenea, proiectul presupune amenajarea unei piațete cu spații verzi pe suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică și trecerea parcelei cu titlu gratuit în proprietatea statului. Această investiție presupune creșterea calității vieții în zonă prin funcțiunea pe care o propune, prin modul de organizare urbanistică a zonei și, nu în ultimul rând, prin amenajarea unui seuar cu acces public nelimitat.

Dorim, de asemenea, să menționăm că investiția respectă normele de Mediu și de Sănătate Publică în vigoare, pentru care s-au solicitat și obținut avizele de vigoare.

În ceea ce privește „suprîncărcurea utilităților”, trebuie precizat că posibilitatea de racordare la rețelele edilitate a investiției propuse prin PUZ se certifică de administratorii de rețele prin avizile aferente. În situații în care capacitățile actuale vor fi depășite, se vor izpuze măsuri pentru redimensionarea acestora.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Vișan Claudia Laura cu domiciliul în

cu nr. 202051/10.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh.

Soria Scripcariu, precizează următoarele :

1, 2 și 3. Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane sunt reduse, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018, terenul se încadrează în U/TR ZCP_RiM (Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zonă mixtă), caracterul actual al zonei fiind dat de „unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în **locații importante pentru dezvoltarea orașului.**” Proiectul propune restructurarea incintei fostei fabrici de pâine Vel Pitar și urmărește trecerea de la un „caracter industrial” la un caracter specific zonei centrale a orașului. În vederea îndeplinirii acestui obiectiv, s-a obținut deja autorizația de desființare pentru clădirile fostei fabrici, care în urma acesteia au fost demolate. În continuare se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: locuire, birouri, comerț la parter și garaj subteran. Trecerea de la o funcțiune industrială la o funcțiune ce include locuire și birouri presupune diminuirea poluării în zonă, nu creșterea acesteia. De asemenea, proiectul presupune amenajarea unei piațete cu spații verzi pe suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică și trecerea parcelei cu titlu gratuit în proprietatea statului. Această investiție presupune creșterea calității vieții în zonă prin funcțiunea pe care o propune, prin model de organizare urbanistică a zonei și, nu în ultimul rând, prin amenajarea unui soare cu acces public nelimitat.

Dorim, de asemenea, să menționăm că investiția respectă normele de Mediu și de Sănătate Publică în vigoare, pentru care s-au solicitat și obținut avizele de rigoare.

4. Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie - str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblul Centrul Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr. 139/2015. Înălțimea Sediului Centrului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acestuia, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat deja Autorizația de Construire cu nr. 129 din 28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concert, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelei studiate prin acest P.U.Z. Înălțimea maximă propusă prin P.U.Z. str. Năvodari nr. 2 este de 28 m. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin acest P.U.Z. se va armoniza cu volumele ce urmează a fi edificate pentru Centrul Cultural. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicatorilor urbanistici în prevederile P.U.Z. și P.U.D. pentru Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

În ceea ce privește observația conform căreia *acest imobil obturează utilizarea luminii naturale*, dorim să precizăm că, în raport cu imobilul dvs, **lumina naturală nu este afectată în niciun fel** de obiectul acestei investiții, deoarece imobilul propus prin acest P.U.Z. se poziționează în nord. **Lumina naturală nu poate fi obstrucționată în niciun fel**, cu atât mai mult cu cât acesta se află la o distanță de cel puțin 41 m față de domiciliul dumneavoastră, adică de minimum 1,5 x H (pentru însorire optimă,

distanța dintre două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii mai înalte). Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cap. I, art. 3: „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”. Imobilul propus permite însorirea pe o perioadă de 8h 33 min și 23 sec, respectând normele Ordinului mai sus menționat.

5. În ceea ce privește „supraîncălzirea utilităților”, trebuie precizat că posibilitatea de racordare la rețelele edilitare a investiției propuse prin PUZ se certifică de administratorii de rețele prin avizele aferente. În situații în care capacitățile actuale vor fi depășite, se vor impune măsuri pentru redimensionarea acestora.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, dăce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Cordali Romulus Alexandru cu domiciliul în
cu nr. 202057/10.04.2019, proiectantul lucrării
- S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Apreciim atenția acordată, dar vă asigurăm că se respectă toate prevederile legale.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Schiau Angela, Schiau Mircea și Alexandra cu domiciliul în
cu nr. 202062/10.04.2019, proiectantul lucrării - S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Considerăm că imobilul dvs. amplasat pe B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104, nu este influențat în niciun fel de investiția propusă: iluminatul/umbrirea; circulația/parcările; prezența jandarmcriei ș.a.m.d.

1. Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie - str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblul Centru Cultural Transilvania aprobat cu HCl. nr. 139/2015. Înălțimea Sodiului Centrului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acestuia, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat deja Autorizația de Construire cu nr. 129 din 28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concerte, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelelor studiate prin acest PUZ. Înălțimea maximă propusă prin PUZ str. Năvodari nr. 2 este de 28 m. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin acest PUZ se va armoniza cu volumele ce urmează a fi edificate pentru Centru Cultural. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ și PUD pentru Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizază ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

În ceea ce privește observația conform căreia *acest imobil ar obtura utilizarea luminii naturale*, dorim să precizăm că, în raport cu imobilul dvs, lumina naturală nu este afectată în niciun fel de obiectul acestei investiții. În raport cu imobilul dvs., imobilul propus prin acest PUZ se află la o distanță de cel puțin 113 m, adică de cel puțin $4 \times H$ (pentru însorire optimă, distanța dintre două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii mai înalte). Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cap. I, art. 3: „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”. Imobilul propus permite însorirea pe o perioadă de 8h pe durata solstițiului de iarnă, respectând normele Ordinului mai sus menționat.

Nu în ultimul rând, am dori să menționăm că adresa de la care provine această observație/obiecțiune conform căreia *„construirea acestui imobil ar produce un dezastru în existența noastră”* deoarece *„ar deteriora imaginea de ansamblu a zonei”* este un imobil cu regim de înălțime P+8+Et (B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104).

2 și 6. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018, terenul se încadrează în UTR ZCP_RiM (Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zonă

mixtă), caracterul actual al zonei fiind dat de „unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în **locații importante pentru dezvoltarea orașului**.” Proiectul propune restructurarea incintei fostei fabrici de pâine Vel Pitar și urmărește trecerea de la un „caracter industrial” la un caracter specific zonei centrale a orașului. În vederea îndeplinirii acestui obiectiv, s-a obținut deja autorizația de desființare pentru clădirile fostei fabrici, care în urma acesteia au fost demolate. În continuare se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: locuire, birouri, comerț la parter și garaj subteran. Trecerea de la o funcțiune industrială la o funcțiune ce include locuire și birouri presupune diminuarea poluării în zonă, nu creșterea acesteia. De asemenea, proiectul presupune amenajarea unei plășete cu spații verzi pe suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică și trecerea parcelii cu titlu gratuit în proprietatea statului. Această investiție presupune creșterea calității vieții în zonă prin funcțiunea pe care o propune, prin modul de organizare urbanistică a zonei și, nu în ultimul rând, prin amenajarea unui scuar cu acces public nelimitat.

Dorim, de asemenea, să menționăm că investiția respectă normele de Mediu și de Sănătate Publică în vigoare, pentru care s-au solicitat și obținut avizele de rigoare.

3. În ceea ce privește „supralocirea utilităților și canalizării existente”, trebuie precizat că posibilitatea de racordare la rețelele edilitare a investiției propuse prin PUZ se certifică de administratorii de rețele prin avizele aferente. În situații în care capacitățile actuale vor fi depășite, se vor impune măsuri pentru redimensionarea acestora.

4 și 5. Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane sunt reduse, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% în nivelul subsolurilor clădirii propuse.

6 și 7. Acest obiectiv urmărește creșterea calității vieții în zonă și a mediului urban. Conversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și nu reprezintă un factor de risc. Siguranța și liniștea în zonă vor fi influențate doar într-un mod pozitiv.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Ungur Emilia cu domiciliul în :

cu nr. 202064/10.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh.

Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018, terenul se încadrează în UTR ZCP_RiM (Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zonă mixtă), caracterul actual al zonei fiind dat de „unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în **locații importante pentru dezvoltarea orașului**.” Proiectul propune restructurarea incintei fostei fabrici de pâine Vel Pitar și urmărește trecerea de la un „caracter industrial” la un caracter specific zonei centrale a orașului. În vederea îndeplinirii acestui obiectiv, s-a obținut deja autorizația de desființare pentru clădirile fostei fabrici, care în urma acesteia au fost demolate. În continuare se propune construirea unui imobil cu funcțiuni

mixte: locuire, birouri, comerț la parter și garaj subteran. Trecerea de la o funcțiune industrială la o funcțiune ec include locuire și birouri presupune diminuarea poluării în zonă, na creșterea acesteia. De asemenea, proiectul presupune amenajarea unei piațete cu spații verzi pe suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică și trecerea parcelei cu titlu gratuit în proprietatea statului. Această investiție presupune creșterea calității vieții în zonă prin funcțiunea pe care o propune, prin modal de organizare urbanistică a zonei și, nu în ultimul rând, prin amenajarea unui scuar cu acces public nelimitat.

Dorim, de asemenea, să menționăm că investiția respectă normele de Mediu și de Sănătate Publică în vigoare, pentru care s-au solicitat și obținut avizele de rigoare.

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane **sunt reduse**, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și **pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.**

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **la totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarca, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Dan Adrian Ioan cu domiciliul în

cu nr. 202577/11.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh.

Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane **sunt reduse**, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și **pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.**

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **la totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

În ceea ce privește „*supraîncărcarea utilităților*”, trebuie precizat că posibilitatea de racordare la rețelele edilitare a investiției propuse prin P.U.Z. se certifică de administratorii de rețele prin avizele aferente. În situații în care capacitățile actuale vor fi depășite, se vor impune măsuri pentru redimensionarea acestora.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, ducă la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-ului. Seleştu Dan Daniel cu domiciliul în

cu nr. 202920/11.04.2019, proiectantul lucrării - S.C. SBA S.R.L. - arh.

Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Considerăm că imobilul dvs. amplasat pe B-dul Nicolae Titulescu nr. 14, nu este influențat în niciun fel de investiția propusă.

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petoși Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane **sunt reduse**, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petoși Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și **pot fi integrate în fluxurile de trafic existente**.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, ducă la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Darie Silviu și Darie Marcela cu domiciliul în

cu nr. 207040/12.04.2019, proiectantul lucrării - S.C.

SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Considerăm că imobilul dvs. amplasat pe B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104, nu este influențat în niciun fel de investiția propusă: iluminatul/umbrirea; circulația/parcățile; prezența jandarmeriei ș.a.m.d.

1. Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie - str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblul Central Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr. 139/2015. Înălțimea Sediului Centralului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acesteia, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat deja Autorizația de Construire cu nr. 129 din 28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concert, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelei studiate prin acest PUZ. Înălțimea maximă propusă prin PUZ str. Năvodari nr. 2 este de 28 m. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin acest PUZ se va armoniza cu volumele ce urmează a fi edificate pentru Centrul Cultural. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ și PUD pentru Ansamblul Centrul Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

În ceea ce privește observația conform căreia *acest imobil ar obstrucționa lumina naturală și ar „opri” imaginea de ansamblu a zonei*, dorim să precizăm că, în raport cu imobilul dvs., lumina naturală nu este afectată în niciun fel de obiectul acestei investiții. În raport cu imobilul dvs., imobilul propus prin acest PUZ se află la o distanță de cel puțin 113 m, adică de cel puțin 4 x H (pentru însoțire optimă, distanța dintre două clădiri trebuie să fie egală cu înălțimea clădirii mai înalte). Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cap. I, art. 3: „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". Imobilul propus permite însorirea pe o perioadă de 8h pe durata solstițiului de iarnă, respectând normele Ordinului mai sus menționat.

Nu în ultimul rând, am dori să menționăm că adresa de la care provine această observație/obiecțiune conform căreia „un imobil cu regim de înălțime P+7+Etaj retras este în discordanță cu imobilele din proximitate” este un imobil cu regim de înălțime P+8+Et (B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104).

2 și 3. Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Livia Dragomir, dr. ing. Rodica Dozina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au

fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane sunt reduse, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizei și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

4. Deși nu înțelegem de ce prezența sediului Inspectoratului de Jandarmerie Cluj-Napoca, obiectiv de interes strategic, pe str. Năvodari nr. 15 poate constitui un aspect care să motiveze dezacordul elaborării acestei investiții, dorim să menționăm că **Ministerul Afacerilor de Interne a acordat aviz favorabil** în vederea realizării obiectivului propus prin Plan Urbanistic Zonal str. Năvodari nr. 2.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, dăucă la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Măgdaș Marilena cu domiciliul în
cu nr. 209461/15.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018, terenul se încadrează în UTR ZCP_RIM (Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zonă mixtă), caracterul actual al zonei fiind dat de „unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în **locații importante pentru dezvoltarea orașului.**” Proiectul propune restructurarea incintei fostei fabrici de pâine Vei Pitar și urmărește trecerea de la un „caracter industrial” la un caracter specific zonei centrale a orașului. În vederea îndeplinirii acestui obiectiv, s-a obținut deja autorizația de desființare pentru clădirile fostei fabrici, care în urma acesteia au fost demolate. În continuare se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: locuire, birouri, comerț la parter și garaj subteran. Trecerea de la o funcțiune industrială la o funcțiune ce include locuire și birouri presupune diminuarea poluării în zonă, nu creșterea acesteia. De asemenea, proiectul presupune amenajarea unei piațete cu spații verzi pe suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică și trecerea parcelei cu titlu gratuit în proprietatea statului. Această investiție presupune creșterea calității vieții în zonă prin funcțiunea pe care o propune, prin modal de organizare urbanistică a zonei și, nu în ultimul rând, prin amenajarea unui scuar cu acces public nelimitat.

Dorim, de asemenea, să menționăm că investiția respectă normele de Mediu și de Sănătate Publică în vigoare, pentru care s-au solicitat și obținut avizele de rigoare.

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane sunt reduse, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

În ceea ce privește „*supraincercarea utilităților*”, trebuie precizat că posibilitatea de racordare la rețelele edilitare a investiției propuse prin PUZ se certifică de administratorii de rețecă prin avizele aferente. În situații în care capacitățile actuale vor fi depășite, se vor impune măsuri pentru redimensionarea acestora.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Chira Călin și Bucur Paul cu domiciliul în Calca cu nr. 208006/15.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018, terenul se încadrează în UTR ZCP RIM (Restructurarea zonei cu caracter industrial – Zonă mixtă), caracterul actual al zonei fiind dat de „unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe înscrinate de teren, situate în **locații importante pentru dezvoltarea orașului.**” Proiectul propune restructurarea incintei fostei fabrici de pâine Vel Pitar și urmărește trecerea de la un „caracter industrial” la un caracter specific zonei centrale a orașului. În vederea îndeplinirii acestui obiectiv, s-a obținut deja autorizația de desființare pentru clădirile fostei fabrici, care în urma acestora au fost demolate. În continuare se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: locuire, birouri, comerț la parter și garaj subteran. Trecerea de la o funcțiune industrială la o funcțiune ce include locuire și birouri presupune diminuarea poluării în zonă, nu creșterea acesteia. De asemenea, proiectul presupune amenajarea unei piețe cu spații verzi pe suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică și trecerea parcelei cu titlu gratuit în proprietatea statului. Această investiție presupune creșterea calității vieții în zonă prin funcțiunea pe care o propune, prin modul de organizare urbanistică a zonei și, nu în ultimul rând, prin amenajarea unui setar cu acces public nelimitat.

Dorim, de asemenea, să menționăm că investiția respectă normele de Mediu și de Sănătate Publică în vigoare, pentru care s-au solicitat și obținut avizele de rigoare.

Conform studiului privind organizația circulației și transporturilor elaborat de ZOOM PROIECT S.R.L. (dr. ing. Mihai Liviu Dragomir, dr. ing. Rodica Dorina Cadar) ce a analizat raportul debit/capacitate pe străzile adiacente dezvoltării (str. Pitești, str. Dorobanților și str. Petofi Sandor) s-a concluzionat că arterele de circulație analizate pot prelua traficul generat de noua investiție. În studiu au fost incluse și celelalte obiective de investiții din zonă ce urmează a fi edificate: Centrul Cultural Transilvania (cu 485 locuri de parcare), Spitalul Clinic Regina Maria (cu 115 locuri de parcare) etc. S-a constatat că valorile de trafic estimate a fi generate de către viitoarele dezvoltări urbane sunt reduse, reprezentând numai 4% din traficul actual pe str. Petofi Sandor și Pitești și 2% pe str. Dorobanților și pot fi integrate în fluxurile de trafic existente.

De asemenea, dorim să menționăm că Serviciul Siguranței Circulației din cadrul Direcției Tehnice a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a acordat **aviz favorabil** în urma analizării și aprobării studiului de circulație în comisia de trafic.

Spațiile pentru parcare necesare obiectului de investiție se asigură **în totalitate pe proprietate, în interiorul parcelei**, în conformitate cu art. 18, pct. (1) al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 579 din 6.07.2018. Necesarul de parcare este calculat conform Anexei nr. 2 din PUG Cluj-Napoca aflat în vigoare. Parcajele se vor asigura în proporție de 100% la nivelul subsolurilor clădirii propuse.

Parcela se află în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal B-dul 21 Decembrie – str. Năvodari și Plan Urbanistic de Detaliu Ansamblui Central Cultural Transilvania aprobat cu HCL nr. 139/2015. Înălțimea Sediului Central Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acestuia, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat deja Autorizația de Construire cu nr. 129 din 28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concerte, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelei studiate prin acest PUZ. Înălțimea maximă propusă prin PUZ str. Năvodari nr. 2 este de 28 m. Amplasarea și conformarea construcțiilor propuse pe terenul studiat prin acest PUZ se va armoniza cu volumele ce urmează a fi edificate pentru Centrul Cultural. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ și PUD pentru Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia.

Nu în ultimul rând dorim să subliniem faptul că reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri diminuează semnificativ poluarea, zgomotul, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 352256/433/24.07.2018, 494342/433/19.10.2018, 229891/433/25.04.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 270747/22.05.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 281022/433/28.05.2019, 281030/433/28.05.2019, 281051/433/28.05.2019, 281054/433/28.05.2019, 281056/433/28.05.2019, 281063/433/28.05.2019, 281066/433/28.05.2019, 281070/433/28.05.2019, 281072/433/28.05.2019, 281076/433/28.05.2019, 281091/433/28.05.2019, 281094/433/28.05.2019, 281097/433/28.05.2019, 281100/433/28.05.2019, 281107/433/28.05.2019, 281112/433/28.05.2019, 281115/433/28.05.2019, 281119/433/28.05.2019, 281123/433/28.05.2019, 281142/433/28.05.2019, 281205/433/28.05.2019, 281213/433/28.05.2019.

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 Murtaș

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Încheiat între

1. **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, Jud. Cluj, în continuare „Autoritatea publică”, pe de o parte

și

2. **TIVTIM IMOBILIARE SRL**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Bucuroști nr.102, etaj 5, Jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/1301/2017, Cod unic de înregistrare 37316470, reprezentată prin dl. Cristian Tivadar - împuternicit, în calitate de proprietar în cota de 1%;
3. **TIV CONSTRUCT SRL** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Eugen Ionesco, nr.69/A, etaj 2, ap. 7, Jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/2579/2008, Cod unic de înregistrare 24031837, reprezentată prin dl. Cristian Tivadar - administrator, în calitate de proprietar în cota de 1%,

ambii denumiți în continuare „Proprietarul”,

și numite împreună „Părțile”

ÎNTRUCĂT:

- A. Proprietarul dorește să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Năvodari nr. 2. Terenul cercetat se află situat în zona centrală a Municipiului Cluj-Napoca, fiind încadrat în UTR ZCP_RIA.
- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „PUG”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „PUZ”) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare - prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama strădală



de interes general și local, infrastructura edilită, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațetele, instituțiile publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea publică, parametri economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „RLU”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

- D. Proprietarul, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea Proiectului imobiliar, deține surselor financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.

Părțile convin următoarele:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Autoritatea publică și Proprietarul au hotărât, în acord cu prevederile PUG Cluj-Napoca și ale RLU aferent, să încheie un parteneriat pentru dezvoltarea terenului deținut de către Proprietar, în beneficiul acestuia, cetățenilor Municipiului Cluj-Napoca și al Consiliului Local.

Obiectivele ambelor Părți sunt descrise mai jos, iar beneficiile Proiectului imobiliar pentru comunitate și parametri săi urbani sunt enumerate în raport cu PUG-ul aflat în vigoare.

Prezentul Contract conține toate aspectele convenite de Părți cu privire la:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit de la Proprietar către Municipiul Cluj-Napoca pentru o suprafață de teren de 338,24 mp;
- amenajarea unei suprafețe de circa 850 mp: spații verzi, mobilier urban, loc de joacă copii;
- crearea locurilor de parcare publică.

Pe baza acestor considerații și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principiul de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;



- regimul de construire propus.

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se află situat în zona centrală a Municipiului Cluj-Napoca, pe str. Năvodari, nr. 2, în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Terenul este situat în UTR ZCP_RM, înscris în Cartea Funciara nr. 294775 Cluj-Napoca; Nr. Cad. 294775, în suprafață de S: 1729 mp.

Beneficiarii și titularii investiției sunt TIVTIM IMOBILIARE SRL și TIV CONSTRUCT SRL, entități responsabile cu implementarea Proiectului Imobiliar.

Amplasamentul studiat este localizat în fosta zonă industrială (fabrică de pâine) aflată în restructurare urbană, delimitată de strada Năvodari în sud și terenul proprietatea municipalității (teren destinat construirii Centrului Cultural Transilvania), în nord. Zona este neomogenă din punct de vedere al tipologiilor de construcții și al parcelelor, locuințele colective, clădiri de birouri și servicii, clădiri administrative ale instituțiilor publice și unitatea de Jandarmerie Cluj.

Terenul studiat este liber de construcții și nu prezintă denivelări semnificative, reprezentând o configurație stabilă fără alunecări de teren sau tasări pronunțate.

P.O.T. EXISTENT = 0.00%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

III. CONCLUZII ÎN URMA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

III.1. Spațiul urban:

Atât perimetrul reglementat cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală, fiind construite pe un parcelar neomogen și neregulat.

În zona există clădiri de birouri și servicii, clădiri administrative ale instituțiilor publice și unitatea de Jandarmerie Cluj, alternate de locuințele colective vechi, edificate în regim de construire izolat.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de toate rețelele edilitare necesare (apă, canal, electricitate, gaz și telefonie).

Activitatea industrială inițială din zonă a încetat.



III.2. Cadrul natural:

Nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

III.3. Funcțional:

Din punct de vedere al funcționalității se remarcă o aglomerație de funcțiuni foarte diferite.

Volanetria clădirilor și tipologiile de parcele alternează, de la cele care adăpostesc servicii, birouri, unități militare, la cele pentru clădiri de locuire colective.

III.4. Căi de comunicație - acces:

Accesul principal la zona reglementată se realizează din Calea Dornanților, prin strada Năvodari.

Din punct de vedere al relației zonă-orăș, amplasamentul este ușor accesibil, având o legătură facilă cu zona centrală a orașului.

III.5. Echipare edilitară:

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă, urmând ca imobilele propuse să se racordeze la acestea.

III.6. Funcțiuni existente:

Zona cuprinde locuințe colective, clădiri de birouri și servicii, clădiri administrative ale instituțiilor publice și unitatea de Jandarmerie Cluj. Nu există o relaționare coerentă între funcțiuni, dezvoltarea zonei fiind realizată în mai multe etape istorice și se află, în prezent, în curs de restructurare.

III.7. Regimul tehnic

Terenul se află în:

UTR - ZCP_RIM/PUZ - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixtă;

P.O.T._{maxim} : 60 %

C.U.T._{maxim} : 2.8

IV. DESCRIEREA PROIECTULUI

IV.1. Conceptul planului de urbanism:

Întregul amplasament studiat este încadrat în UTR ZCP_RIM „Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă”.



Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului, se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire și realizarea amenajărilor necesare funcțiilor propuse. Astfel, se propune stabilirea categoriei funcționale din UTR ZCP_RIM, în zonă mixtă - clădiri de birouri și servicii și locuințe colective.

IV.2. Situația existentă:

BILANȚ TERITORIAL - ZONĂ REGLEMENTATĂ = 1729 mp

Teren situat în UTR ZCP_RIM:

$S_{\text{TOTALĂ TEREN}} = 1729 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUCȚII EXISTENTE}} = 0.00 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUCȚII DESFĂȘURATE EXISTENTE}} = 0.00 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUCȚII DESFĂȘURATE PROPUSE}} = 0.00 \text{ mp}$

$P.O.T._{\text{EXISTENT}} = 0.00\%$

$C.U.T._{\text{EXISTENT}} = 0.0$

$P.O.T. = 60.00\%$

$C.U.T. = 2.8$

IV.3. Situația propusă:

UTR RIM1

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (m ²)	% din total	Suprafață (m ²)	% din total
CONSTRUCȚII	0	0	671.55	38.84
SPAȚII VERZI	1729	100	347.72	20.12
SPAȚII LIBERE (VERZI)	0	0	129.23	7.47
PAVAJE	0	0	580.50	33.57
TOTAL	1729	100	1729	100

Teren situat în UTR RIM1:

$S_{\text{TOTALĂ TEREN}} = 1729 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUCȚII PROPUȘ}} = 671.55 \text{ mp}$

$S_{\text{CONSTRUCȚII DESFĂȘURATE PROPUȘ}} = 5792.15 \text{ mp}$

$P.O.T._{\text{PROPUȘ}} = 48.00\%$

$C.U.T._{\text{PROPUȘ}} = 3.35$

Indicii urbanistici se calculează raportat la întreaga suprafață a terenului studiat prin PUZ

Nr. locuri de parcare totale = 90 (locuri de parcare necesare 62)

- Nr. Locuri de parcare pentru birouri = 17



- Nr. locuri de parcare pentru locuințe = 32
- Nr. locuri de parcare pentru comerț = 13
- Nr. locuri de parcare publice = 28

În totalul locurilor de parcare vor fi alocate 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și 4 locuri de parcare destinate mașinilor electrice.

În zonele aleeiilor pietonale și în zonele de acces în clădirea de birouri și servicii, respectiv clădirea de locuințe colective vor fi amenajate standuri parcare biciclete, în număr de 25.

MODIFICĂRI PROPUSE PRIN UTR RIM1:

1. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Distanțele față de limitele de proprietate propuse sunt:

- | | | |
|-----------------|---|-------------------------|
| a) pe latura NV | - cu proprietate nr. cad. 293941 Primăria Cluj-Napoca | - variabilă 7.50-8.50 m |
| b) pe latura NE | - cu proprietate nr. cad. 293942 Primăria Cluj-Napoca | - min. 2.00 m |
| c) pe latura SE | - cu str. Năvodari | - 19.50 m |
| | - cu proprietate nr. cad. 293942 Primăria Cluj-Napoca | - 0.00 m |
| d) pe latura SV | - cu Jandarmcria Română Cluj-Napoca | - 3.45 m |

2. Spații libere și spații plantate

- se propune modificarea formulării „spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală” cu formularea „spațiile verzi vor ocupa circa 20% din suprafața totală a terenului”. Din cauza organizării subsolului care adăpostește 120% din necesarul de parcare, se acceptă organizarea spațiilor verzi parțial peste subsol.

3. Modificarea CUT de la 2,8 la 3,35

- Se propune modificarea CUT-ului la 3,35, în vederea realizării unor clădiri importante reprezentative situate în zona centrală în armonizare cu volumele propuse pentru Centrul Cultural Transilvania, precum și cu promenada pietonală. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație ia în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ B-dul 21 Decembrie str. Năvodari și PUD Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

Proiectul propus vizază ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestora.

4. Modificarea regimului de înălțime de la P+6 la P+7 pentru clădirea de birouri și servicii, respectiv la P+6+R la clădirea pentru locuințe colective



- Regimul de înălțime pentru clădirile propuse este în concordanță cu volumele propuse pentru Centrul Cultural Transilvania, precum și cu promenada pietonală. De asemenea, corpul de clădire propus prin această documentație la în considerare și se încadrează ca și valori ai indicilor urbanistici în prevederile PUZ B-dul 21 Decembrie str. Năvodari și PUD Ansamblul Centru Cultural Transilvania.

IV.4. Dezvoltarea echipării edilitare:

1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de bransament la căminul de apometru, cămin situat la limita de proprietate.

Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

2. Canalizarea

Apele pluviale care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul și copertinele clădirilor vor fi preluate prin gheșburii și burlete sau alte sisteme de colectare, care sunt racordate la rețeaua de canalizare pluvială direct la căminul de racord.

3. Alimentarea cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor

4. Alimentarea cu căldură

Imobilele propuse vor avea sisteme proprii care vor asigura încălzirea.

5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

6. Gospodărirea comună

Sistemul de gestiune al deșeurilor în interiorul zonei reglementate va fi realizat de către beneficiari, prin colectarea selectivă a deșeurilor și apoi transportarea acestora către punctele de preluare deșeurii aflate în zone ușor accesibile de către compania de salubritate.

Preluarea deșeurilor va fi realizată de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului de salubritate.



7. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Datorită faptului că imobilele propuse vor avea funcțiunea de locuințe, birouri, servicii și spații comerciale, nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiune productivă, calitatea apei nu este expusă degradării sau înfostării chimice și nu vor exista emisii poluante.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de desființare / construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

V. PARAMETRI DE DEZVOLTARE URBANĂ A PROIECTULUI SUNT ÎN ACORD CU INTERESUL PUBLIC

V.1. Funcționalitate:

Având în vedere că terenul este localizat în centrul orașului, Proprietarul combină toate funcțiile centrului orașului într-un singur Proiect Imobiliar, cu scopul de a obține un spațiu sănătos pentru oamenii care vor locui și vor lucra în noul ansamblu.

Proprietarul creează un amestec de spații cu destinații rezidențiale, comerciale, de petrecere a timpului liber și de birouri.

Perspectiva este ca oamenii care lucrează în birouri să locuiască în zona rezidențială, sporind astfel calitatea vieții prin evitarea traficului și timpul pierdut din cauza transportului de la locul de muncă spre casă.

Prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă pentru locuitorii zonei metropolitane a Municipiului Cluj-Napoca și surplus la fondul de locuire al Municipiului Cluj-Napoca, fond insuficient pentru cererea de pe piața de locuințe a Municipiului.

V.2. Accesibilitate:

Accesul pe teren se va realiza din Calea Dorobanților prin Strada Năvodari și pe alea de circulație interioară.

Totodată, se va realiza și acces pietonal prin interiorul parcelei.

V.3. Spații publice și facilități:

Ulterior aprobării PUZ, Proprietarul va demara procesul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

Proprietarul se obligă ca următoarele obiective de interes public să fie realizate și finalizate astfel:



1. Transferul cu titlu gratuit a dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a suprafeței de 338,24 mp

- terenul este grevat de o servitute de utilitate publică, ceea ce presupune operațiunile de cadastrare, dezmembrare și notare în cartea funciară a acestei servituți publice;
- trecerea în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca ar trebui să se facă după o prealabilă despăgubire;

Proprietarul se obligă să facă operațiunile de cadastrare, dezmembrare și să transfere dreptul de proprietate cu titlu gratuit (pentru terenul afectat de servitute de utilitate publică în suprafață de 338,24 mp) în favoarea Municipiului Cluj-Napoca ulterior adoptării Hotărârii de Consiliu Local de aprobare a PUZ-ului dar anterior emiterii Autorizației/ Autorizațiilor de construire a imobilelor clădire de birouri și servicii și clădire pentru locuințe colective.

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.

2. Amenajarea terenurilor proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, definite prin planșa tehnică.

2.1. Pe terenul în suprafață de 338,24 mp ce va fi transferat cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, Proprietarul va edifica pe cheltuiala proprie:

- a. cale carosabilă/acces auto - la stadiul de uzură - și alee pietonală, ambele având acces public nelimitat;
- b. scuar cu spații verzi, alee, mobilier urban și loc de joacă pentru copii.

2.2. Pe terenul situat în zona disponibilă în prezent până la limita parcajului amenajat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Proprietarul va edifica pe cheltuiala proprie: scuar cu spații verzi, alee, mobilier urban și loc de joacă pentru copii.

Amenajările prevăzute la pct.2.1 și 2.2. se vor realiza în baza unui studiu de specialitate și vor fi edificate și transferate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca până la momentul recepției finale a imobilelor clădire de birouri și servicii și clădire pentru locuințe colective

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.

3. Creare locuri de parcare cu acces public



Proprietarul se obligă să creeze un număr de 28 de locuri de parcare care vor avea acces public. Acestea vor fi cu plată și vor fi administrate de către proprietari, S.C. TivTim Imobiliare S.R.L. și S.C. Tiv Construct S.R.L.

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.

V.4. Moștenirea culturală/memoria colectivă:

Terenul studiat nu prezintă importanță din punct de vedere al culturii sau al memoriei colective.

V.5. Spațiile verzi:

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cât și ca spații verzi amenajate, neexistând terenuri degradate. Suprafețele de spații verzi vor fi realizate pe un strat vegetal de minim 50 cm deasupra subsolului sau a platformelor betonate existente.

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie amenajate peisagistic, prin plantarea de gazon natural și vegetație mică și medie. Nu vor exista zone fără amenajare peisagistică.

VI. DURATA DE DERULARE

Prezentul Contract de Restructurare intră în vigoare la data semnării, va produce efecte și va rămâne în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcelă, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legit.

Proprietarul va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul Contract.

La încetarea Contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

Proprietarul va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

VII. FINANȚAREA PROIECTULUI

Valoarea estimată a investiției care face obiectul Contractului de Restructurare este de 20.153.000 lei.

Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform Avizului arhitectului șef nr. 995/2019.



VIII. ALTE CLAUIZE

Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării Contractului de restructurare, modul în care Proprietarul își execută obligațiile născute din Contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor de interes public.

Proprietarul are obligația de realizare a obiectivelor publice de interes public, precum și de a le întreține până la finalizarea Contractului/prodarea către autoritatea publică.

În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construcție.

Raportat la obligațiile asumate de Proprietar la cap V, ca efect al operațiunilor de cadastrare și dezmembrare a Terenului, modificarea numărului cadastral nu va afecta posibilitatea emiterii de către Autoritatea Publică a unor noi autorizații de construcție/ autorizații de construcție modificatoare.

Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca

Noi, părțile, declarăm că am citit întreg conținutul Contractului, am luat cunoștință de clauzele acestuia, al cărui conținut l-am înțeles și cu care ne declarăm de acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul Contract de Restructurare a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de

Între

TIVTIM IMOBILIARE SRL
prin reprezentant Cristian Tivadar



TIV CONSTRUCT SRL
prin reprezentant Cristian Tivadar



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
prin reprezentant

Director executiv al Direcției Economice

Director executiv al Direcției Juridice

Arhitect Șef Direcția Generală de urbanism

