

1-12 pag

31/2.12.2024

HOTĂRÂRE

privind prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare - strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 876861/1/23.11.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 876936/433/26.11.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883/10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123/24.03.2021;

Potrivit prevederilor art. 28 alin. 3 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (6) lit. c, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021, cu o perioadă de 24 luni.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

privind prelungirea valabilității P.U.Z de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică,
aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din
24.03.2021

Prin cererea nr. 734270 din 2.10.2024 și a completării ulterioare înregistrată cu nr. 868839 din 21.11.2024, S.C. Encore Research S.R.L., S.C. Galenus Farmacie S.R.L., S.C. VMSP Real Estates S.R.L., S.C. Hummingbird S.R.L., Mureșan Alexandrina-Rodica, Mureșan Ciprian-Flaviu, Cioara Ana-Iulia, S.C. Advisor Business Solutions S.R.L., Logean Adela-Doina, Pop Remus-Viorel solicită prelungirea valabilității P.U.Z de urbanizare - strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10 decembrie 2019.

În baza HCL nr. 883 din 10.12.2019 și H.C.L nr. 123 din 24.03.2021 a fost aprobată documentația P.U.Z de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică, a cărei valabilitate este de 5 ani, respectiv până în 10.12.2024.

Cererea de prelungire a valabilității Hotărâri nr. 883/2019 este motivată de dificultățile și incertitudinea ce au planat asupra mediului de afaceri în cursul anului 2020, generată de pandemia Covid 19 la nivel mondial și ulterior de șocul războiului din Ucraina, care s-a manifestat printr-o scădere a apetitului cumpărătorilor pentru achiziția de noi imobile precum și printr-o creștere vertiginoasă a prețurilor materialelor de construcție. În aceste condiții, din motive obiective care nu puteau fi prevăzute anterior, în contextul afectării grave a economiei, demersurile pentru realizarea proiectului precum și accesul la finanțare au fost mult îngreunate, situație în care s-au aflat marea majoritate a proiectelor imobiliare din România. Astfel, în lipsa oricărei posibilități de finanțare s-au făcut mari eforturi pentru a asigura din resurse proprii fondurile necesare realizării proiectului, inițial pentru realizarea drumurilor la strat de uzură în baza autorizației de construire drumuri nr. 53/13.01.2021, care constituia o condiție necesară eliberării ulterioare a autorizațiilor de construire pentru imobilele din proiect. În aceste condiții, pe fondul tuturor șocurilor economice suferite de piața imobiliară, în condițiile scăderii cererii pe piața imobiliară a construcției de case, a imposibilității obținerii finanțărilor necesare finalizării proiectului care a dus la necesitatea acoperirii tuturor costurilor din resurse proprii, investitorii au decis etapizarea realizării proiectului imobiliar pentru a reuși finalizarea acestuia astfel: în prima etapă s-a realizat și finalizat un număr de 16 unități locative, în a doua etapă a proiectului se vor realiza încă 6 unități locative, care la data prezentei se află în curs de execuție, iar în a treia etapă se va realiza zona de servicii de interes public, precum și încă 7 unități locative.

Intrucât intervalul de timp de la data achiziționării terenului și până la data expirării valabilității studiului de urbanism, este foarte mic, noii beneficiari solicită prelungirea acestuia, pentru a obține avizele și acordurile necesare pentru finalizarea investiției.

Ținând cont că nu se aduc modificări documentației inițiale, nu au apărut alte reglementări urbanistice care să modifice reglementările specifice zonei, în corelare cu natura investiției, propun prelungirea valabilității P.U.Z. cu 24 luni.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirii valabilității P.U.Z de urbanizare- strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021.

PRIMAR,

Emil
Boc

Emil Boc
Digitally signed
by Emil Boc
Date: 2024.11.26
16:07:53 +02'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

privind prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică,
aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 876861/1/26.11.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare - strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10 decembrie 2019 modificat prin Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 734270 din 2.10.2024 și a completării ulterioare înregistrată cu nr. 868839 din 21.11.2024, S.C. Encore Research S.R.L., S.C. Galenus Farmacie S.R.L., S.C. VMSP Real Estates S.R.L., S.C. Hummingbird S.R.L., Mureșan Alexandrina-Rodica, Mureșan Ciprian-Flaviu, Cioara Ana-Iulia, S.C. Advizor Business Solutions S.R.L., Logean Adela-Doïna, Pop Remus-Viorel solicită prelungirea valabilității P.U.Z. de urbanizare - strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10 decembrie 2019.

În baza HCL nr. 883 din 10.12.2019 și H.C.L nr. 123 din 24.03.2021 a fost aprobată documentația P.U.Z. de urbanizare – strada Reményik Sándor, latura estică, a cărei valabilitate este de 5 ani, respectiv până în 10.12.2024.

Cererea de prelungire a valabilității Hotărârii nr. 883/2019 este motivată de dificultățile și incertitudinea ce au planat asupra mediului de afaceri în cursul anului 2020, generată de pandemia Covid 19 la nivel mondial și ulterior de șocul războiului din Ucraina, care s-a manifestat printr-o scădere a apetitului cumpărătorilor pentru achiziția de noi imobile precum și printr-o creștere vertiginoasă a prețurilor materialelor de construcție. În aceste condiții, din motive obiective care nu puteau fi prevăzute anterior, în contextul afectării grave a economiei, demersurile pentru realizarea proiectului precum și accesul la finanțare au fost mult îngreunate, situație în care s-au aflat marea majoritate a proiectelor imobiliare din România. Astfel, în lipsa oricărei posibilități de finanțare s-au făcut mari eforturi pentru a asigura din resurse proprii fondurile necesare realizării proiectului, inițial pentru realizarea drumurilor la strat de uzură în baza autorizației de construire drumuri nr. 53/13.01.2021, care constituia o condiție necesară eliberării ulterioare a autorizațiilor de construire pentru imobilele din proiect. În aceste condiții, pe fondul tuturor șocurilor economice suferite de piața imobiliară, în condițiile scăderii cererii pe piața imobiliară a construcției de case, a imposibilității obținerii finanțărilor necesare finalizării proiectului care a dus la necesitatea acoperirii tuturor costurilor din resurse proprii, investitorii au decis etapizarea realizării proiectului imobiliar pentru a reuși finalizarea acestuia astfel: în prima etapă s-a realizat și finalizat un număr de 16 unități locative, în a doua etapă a proiectului se vor realiza încă 6 unități locative, care la data prezentei se află în curs de execuție, iar în a treia etapă se va realiza zona de servicii de interes public, precum și încă 7 unități locative.

Întrucât intervalul de timp de la data achiziționării terenului și până la data expirării valabilității studiului de urbanism, este foarte mic, noii beneficiari solicită prelungirea acestuia, pentru a obține avizele și acordurile necesare pentru finalizarea investiției.

În conformitate cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, art. 28 alin. (3): *pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.*

În baza analizei de specialitate, am constatat că în situația de față documentația P.U.Z. este corelată cu reglementările urbanistice prevăzute prin P.U.G. și nu există alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp care să fie în contradicție cu reglementările stabilite prin acest P.U.Z.

În această situație, în vederea menținerii posibilității de obținere a autorizațiilor de construire și de executare în viitorul apropiat a lucrărilor propuse, este necesară prelungirea valabilității P.U.Z.

Ținând cont că nu se aduc modificări documentației inițiale, nu au apărut alte reglementări urbanistice care să modifice reglementările specifice zonei, în corelare cu natura investiției, propunem prelungirea valabilității P.U.Z. cu 24 luni.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 28 alin (3) din ordinul nr. 233/2016 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora pentru planurile urbanistice aflate în valabilitate, valabilitatea poate fi prelungită prin hotărâre a consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității P.U.Z de urbanizare - strada Reményik Sándor, latura estică, aprobat prin Hotărârea nr. 883 din 10.12.2019 și Hotărârea nr. 123 din 24.03.2021, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism,
Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

consilier juridic Luiza Morărescu

red. 1 ex. Consilier, arh. Camelia Găz

Direcția Juridică,
Director executiv, Alina Rus

Alina Rus 26.11.2024

HOTĂRĂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 623690 din data de 3.12.2019, conex cu nr. 521451 din data de 11.10.2019, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 623857 din 3.12.2019, conex cu nr. 521694 din 11.10.2019, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică, beneficiari: Logean Adela Doina și Pop Remus Viorel;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 574 din 30.06.2017, Avizul Arhitectului Șef nr. 853 din 2.09.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art.56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.- Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică, beneficiari: Logean Adela Doina și Pop Remus Viorel, pe un teren proprietate privată în suprafață de 22.896mp;

Documentația reglementează:

U.T.R – Lin - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe nu parcelur de tip urban*

- *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative);

- *regim de construire:* izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane, respectiv S+P+E+M, S+P+E+R, D+P+M, D+P+R. La regimul de înălțime reglementat se poate adăuga un acces pe terasa circulabilă peste ultimul nivel. Acestea nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

- *retragerea minimă față de aliniament:* 3m conform planșei „Reglementari Urbanistice”. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea minimă față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. În cazul construirii pe limita laterală (locuințe cuplate) adâncimea calcanului va fi de maxim 25m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

- *retragere minimă față de limita posterioară:* clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-*circulații, accese:* din strada Reményik Sándor și din circulațiile nou propuse, cu ampriză de 12m. Pe o parcelă se pot prevedea maxim două accese auto;
-*staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;
-*echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Reményik Sándor.
U.T.R – S₁ Is² – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public
-*funcțiunea admisă:* instituții și servicii publice sau de interes public (administrative, învățământ sau cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult);
-*regimul de construire:* izolat;
-*înălțimea maximă admisă:* (S)+P+2E; Hmax = 12m;
-*indicii urbanistici:* indicatorii urbanistici vor fi cei reglementați prin R.G.U sau norme tehnice specifice pentru programul architectural respectiv, fără a depăși P.O.Tmax= 75%, C.U.T maxim= 2,8;
-*retragerea minimă față de aliniament:* 6m;
-*retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare:* jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6m;
-*circulații, accese:* din strada Reményik Sándor și din circulațiile nou propuse;
-*staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;
-*echiparea tehnico- edilitară:* completă pe strada Reményik Sándor.

UTR – S₁ Va² – Subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
-*funcțiune predominantă:* spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule;
-*regimul de construire:* izolat;
-*înălțimea maximă admisă:* (D)+P+E; Hcornușă = max. 9m;
-*retragerea minimă față de aliniament:* 3 m;
-*retragerea minimă față de limitele laterale:* clădirile de vor retrage cu minim 3m față de limitele laterale de proprietate și 6m față de cea posterioară;
-*indicii urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Reményik Sándor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737/2017). Strazile „A”, „B” și „C” propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „C”.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarean

Contrasemnare:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 883/2019 de aprobare a Planului urbanistic
Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 883/2019 de aprobare a Planului urbanistic Zonal de urbanizare - str. Reményik Sándor, latura estică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 182164/1/17.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 182544/433/17.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 883/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str. Reményik Sándor, latura estică, beneficiar: VMSP REAL ESTATES S.R.L.,

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. - Se aprobă modificarea art. I, ultimul alineat al Hotărârii nr. 883/2019, după cum urmează: „Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Reményik Sándor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, conform art. 25, revizuit, din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737/2017). Străzile „A”, „B” și „C”, propuse prin P.U.Z., vor fi echipate edilitar; partea carosabilă va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea, iar până la recepția construcțiilor va fi realizată partea pietonală (trotuarele). Spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat anterior recepției imobilelor de pe strada „C”.

Art. II. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
E. Dan Ștefan Târcea





Catre,
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
DIRECTIA URBANISM – STRATEGII URBANE

Subsemnatii:

1. S.C. Encore Research S.R.L cu sediul social: Municipiul Cluj-Napoca, strada Borhanciului nr. 16 , bloc corp 6, etaj demisol, ap.7, judetul Cluj, CUI: 30987141, nr. de ordin in registrul comertului: J12/3275/2012
2. S.C. Galenus Farmacie S.R.L cu sediul social: Municipiul Turda, Calea Victoriei, nr. 102-104, ap.II judetul Cluj, CUI: 228964, nr. de ordin in registrul comertului: J12/3530/1991
3. S.C. VMSP Real Estates S.R.L cu sediul social: Municipiul Cluj-Napoca, strada Doctor Victor Deleu nr. 1 judetul Cluj, CUI: 41680389, nr. de ordin in registrul comertului: J12/3717/2019
4. S.C. The Hummingbird S.R.L cu sediul social: Municipiul Cluj-Napoca, strada Remenyik Sandor nr. 23, judetul Cluj, CUI: 45704715, nr. de ordin in registrul comertului: J2022000988128
5. Subsemnata Muresan Alexandrina-Rodica, legitimate cu cartea de identitate seria CJ, avand CNP: _____, domiciliata in Cluj-Napoca,
6. Subsemnatul Muresan Ciprian-Flaviu, legitimate cu cartea de identitate seria _____, avand CNP: _____, domiciliata in Comuna Floresti, s _____
7. Subsemnata Cioara Ana-Iulia, legitimate cu cartea de identitate seria _____, avand CNP: _____, domiciliata in jud. AB, oras Cugir,
8. S.C. Advizor Business Solutions S.R.L cu sediul social: Municipiul Cluj-Napoca, strada 1Mai nr. 1-2 judetul Cluj, CUI: 37898840, nr. de ordin in registrul comertului: J12/4434/2017
9. Subsemnata Logean Adela-Doina, legitimate cu cartea de identitate seria _____, avand CNP: _____, domiciliata in jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca,
10. Subsemnatul Pop Remus-Viorel, legitimate cu cartea de identitate seria _____, avand CNP: _____, domiciliata in Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

In calitate de beneficiari ai PUZ aprobat prin HCL nr. 883/10.12.2019, str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca.

Prin prezenta solicitam prelungirea Hotararii Consiliul Local nr. 883 din 10.12.2019, avand in vedere faptul ca procedurile de obtinere a avizelor si acordurilor necesare fazei de autorizare constructii au durat foarte mult timp, va fi necesara si obtinerea altor certificate de urbanism si a avizelor impuse pentru depunerea documentatiilor de autorizare a constructiilor.

Atasam prezentei cereri:

- HCl. 883/10.12.2019, Aviz Arhitect sef 853/02.09.2019, plan reglementari vizat HCl.
- Extrase CF
- CI/CUI beneficiari

Date contact:

Tel: 0731038409

E-mail: studio@arhimar.ro

Semnatura:

S.C. Encore Research S.R.L.

S.C. Galenus Farmacie S.R.L.

S.C. VMSP Real Estates S.R.L.

S.C. The Hummingbird S.R.L.

Muresan Alexandrina-Rodica

Muresan Ciprian-Flaviu

Gioara Ana-Iulia

Logean Adela-Doina

S.C. Advizor Business Solutions S.R.L.

Pop Remus-Viorel

Catre
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
DIRECTIA GENERALA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Subscrisa VMSP REAL ESTATES SRL, CUI 41680389, cu sediul in Cluj Napoca, str. Doctor Victor Deleu nr.1, jud. Cluj, in calitate de beneficiara actuala a *Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.883/10.12.2019 - Urbanizare str. Remenyk Sandor, latura estica*, a carui beneficiari initiali au fost Pop Remus Viorel si Logean Adela Doina, pentru terenul situat in mun. Cluj-Napoca, str. Remenyk Sandor in suprafata de 22.896 mp,

prin prezenta înțelegem să precizăm în detaliu motivele care au stat la baza cererii de prelungire a valabilității Planului Urbanistic Zonal înregistrată la Serviciul Strategii Urbane al Primăriei Cluj Napoca sub numărul 734270/433/02.10.2024:

În fapt, Planul Urbanistic Zonal - Urbanizare str. Remenyk Sandor, latura estica a fost aprobat prin HCL nr.883/10.12.2019 emisă la data de 10.12.2019.

O condiție stabilită prin HCL nr.883/10.12.2019 pentru realizarea proiectului a fost echiparea edilitară a drumurilor de acces propuse prin PUZ și realizarea acestora la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele din proiect.

După data de 10.12.2019, dată la care a fost aprobat Planul urbanistic zonal (PUZ), am început toate demersurile necesare realizării proiectului BellaVista Residence conform condițiilor stabilite în HCL nr.883/10.12.2019.

Din nefericire, în mod cu totul neprevăzut, începutul anul 2020 a coincis cu debutul pandemiei Covid 19 la nivel mondial, urmată de instituirea Stării de Urgență pe teritoriul României prin decret prezidențial la 16 martie 2020 care a dus la măsuri de restricție care au afectat grav activitățile economice, inclusiv în sectorul construcțiilor și dezvoltării imobiliare. Practic, perioada de la începutul anului 2020 și pe tot parcursul acestuia până în anul următor a constituit o perioadă total inertă pe piața imobiliară, de blocaj total atât pentru dezvoltatori cât și pentru finanțatori și cumpărători.

Pe fondul măsurilor de restricție, al neliniștii, îngrijorării și al incertitudinii care a cuprins la nivel național și mondial în contextul pandemiei toate structurile societății, cu un impact deosebit asupra mediului economic și de investiții în special cel imobiliar, atât investitori cât și cumpărători deopotrivă, bănci finanțatoare, furnizori de servicii și furnizori de materiale și/sau echipamente, s-au înregistrat

mari sincope în lanțul de aprovizionare cu materiale și echipamente, a celui al serviciilor specializate (ingineri, arhitecți, proiectanți etc), însoțite de o creștere bruscă și neprevăzută a prețului diferitelor materiale de construcții. Toate șocurile suportate de mediul economic în condițiile expuse anterior s-au manifestat pe fondul unui inițial blocaj total al dezvoltării proiectelor și al tranzacțiilor comerciale de pe piața imobiliară datorat îngrijorării și a lipsei de certitudine privind situația economică viitoare a cumpărătorilor și a băncilor finanțatoare de proiecte și achiziții imobiliare, urmat ulterior de o decongestionare foarte lentă a apetitului acestora privind achiziția de noi imobile.

În aceste condiții, din motive obiective care nu puteau fi prevăzute anterior, în contextul afectării grave a economiei, demersurile noastre pentru realizarea proiectului precum și accesul la finanțare au fost mult îngreunate, situație în care s-au aflat marea majoritate a proiectelor imobiliare din România.

În lipsa oricărei posibilități de finanțare am făcut mari eforturi pentru a asigura din resurse proprii fondurile necesare realizării proiectului, inițial pentru realizarea drumurilor la strat de uzură în baza autorizației de construire drumuri nr. 53/13.01.2021, emisă în baza cererii pentru eliberarea autorizației de construire înregistrată sub nr. 406817/25.08.2020 la Serviciul Urbanism - Autorizari al Primăriei Cluj Napoca, care constituia o condiție necesară eliberării ulterioare a autorizațiilor de construire pentru imobilele din proiect.

Ulterior acestor evenimente, piața imobiliară care își revenea treptat după șocurile suportate în contextul pandemiei Covid 19 a suferit o nouă lovitură pe fondul declanșării în luna februarie 2022 a războiului din Ucraina, țară învecinată. Șocul unui război la frontierele României a avut un impact deosebit de grav asupra societății române, mai ales în domeniul economic-imobiliar, care s-a manifestat din nou printr-o scădere a apetitului cumpărătorilor pentru achiziția de noi imobile precum și printr-o creștere vertiginoasă a prețurilor materialelor de construcție.

În aceste condiții, pe fondul tuturor șocurilor economice suferite de piața imobiliară, în condițiile scăderii cererii pe piața imobiliară a construcției de case, a imposibilității obținerii finanțărilor necesare finalizării proiectului care a dus la necesitatea acoperirii tuturor costurilor din resurse proprii, societatea noastră a decis etapizarea realizării proiectului imobiliar pentru a reuși finalizarea acestuia.

Astfel, pentru posibilitatea finanțării etapelor de execuție a proiectului din propriile resurse acesta a fost împărțit în următoarele etape de realizare:

- într-o primă etapă am realizat și finalizat un număr de 16 unități locative

- a doua etapă a proiectului constă în realizarea a 6 unități locative care la data prezentei se află în curs de execuție, dintre care 3 sunt în stadiu avansat de execuție iar 3 în stadiu incipient

- a treia și ultima etapă (finalizarea proiectului) constă în realizarea zonei de servicii de interes public precum și a unui număr de 7 unități locative. Termenul de realizare a etapei 3 de execuție va putea fi stabilit ulterior finalizării etapei a doua.

Având în vedere întreaga situație de fapt expusă mai sus, în contextul căreia datorită unor evenimente imposibil de prevăzut anterior realizarea și finalizarea majorității proiectelor imobiliare au fost grav afectate, în speranța că veți lua act de justetea solicitării noastre vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

Cu respect,
Avocat Calin Tehei
Reprezentant SC VMSPR REAL ESTATE SRL

