

33/23.03.2020

1-44p

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 160057/1/13.03.2020 conex cu nr. 39244/1/21.01.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 160078 din 13.03.2020 conex cu nr. 41659 din 22.01.2020 al Direcției Generale de Urbanism, și Direcției Juridice prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2, beneficiare: S.C TIVTIM IMOBILIARE S.R.L și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L. ;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 86/27.02.2019, Avizul arhitectului șef nr. 995/24.10.2019, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr.196/20.11.2019 și nr. 2/10.01.2020, Avizul CZMI nr.333/Z/22.04.2019, Avizul ministerului Ministerul Afacerilor Interne, Direcția General Logistică nr. 414.667/22.04.2019 avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE :

Art. 1- Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte și Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2, pe un teren proprietate privată (nr.cad. 294775),beneficiare: S.C TIVTIM IMOBILIARE S.R.L și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L. ;

Documentația reglementează:

**UTR ZCP\_M - Zonă centrală protejată, zonă mixtă**

- *funcțiunea predominantă*: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: (1-3)S+P+7E, H<sub>max</sub> = 28m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T<sub>max</sub>= 60%, C.U.T maxim= 3,35

- *amplasarea față de aliniament*: construcție amplasată în aliniament;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: 2m față de limita laterală estică; 3,45m față de limita laterală vestică; Parterul construcției se va retrage cu minim 5m față de limita vestică;

- *retragerea minimă față de limita posterioară*: 7,6m;

- *circulații, accese*: din str. Năvodari;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul clădirii;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Năvodari.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Năvodari va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.

Anterior recepției imobilului mixt se va amenaja terenul adiacent în partea sudică , respectiv aleea carosabilă de acces la nivel de strat de uzură, plantații (înalte, medii, joase) , mobilier urban, loc de joacă pentru copii - în baza unui proiect de specialitate, iar investițiile de pe spațiul verde amenajat (mobilier urban, echipamente de joacă pentru copii) vor fi preluate în patrimoniul Municipiului cu titlul gratuit.

La faza D.T.A.C, documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

Art.2.- Se mandatează Primarul Municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la Art. 1.

Art.3.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- 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**

2



**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**PRIMARUL**  
**Nr. 160057/1/13.03.2020**  
**conex cu nr. 39244/1/21.01.2020**

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2**

Prin cererea nr. 614256/433/2019, S.C TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ de restructurare urbană, str. Năvodari nr.2.

Terenul reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 1704 mp (din acte), respectiv 1729mp (din măsurători), este situat în vecinătatea nordică a străzii Năvodari, fiind delimitat de incinta Inspectoratului de Jandarmi Judetean „Alexandru Vaida Voievod” Cluj în partea de vest (limita U.T.R SZCP\_Sp) și limită U.T.R. SZCP\_Is în partea de est, fiind încadrat conform P.U.G în U.T.R. ZCP\_RiM - Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă .

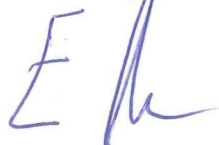
Terenul se află în zona de incidență a studiului P.U.Z. B-dul 21 Decembrie - str. Năvodari și P.U.D Ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat prin H.C.L nr. 139/2015. Înălțimea Centrului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acestuia Primaria Municipiului Cluj-Napoca a emis Autorizația de construire nr. 129/28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concerte (cu înălțime de 32m), ce se află în imediata vecinătate a terenului reglementat prin prezentul PUZ. Amplasarea și conformarea volumetrică a construcției propuse prin PUZ se armonizează cu volumele ce vor fi edificate pentru Centrul Cultural Transilvania.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. ( cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. .

**PRIMAR**  
**EMIL BOC**



3



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 160078 din 13.03.2020  
conex cu nr. 41659 din 22.01.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 160057/1/13.03.2020 conex cu nr. 39244/1/21.01.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 614256/433/2019, S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2;

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu birou de arhitectură S.R.L. la comanda comanda proprietarilor: S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L și S.C. TIV CONSTRUCT S.R.L.

Terenul reglementat prin P.U.Z (nr. Cad. 294775), în suprafață de 1704 mp (din acte), respectiv 1729mp (din măsurători), este situat în vecinătatea nordică a străzii Năvodari, fiind delimitat de incinta Inspectoratului de Jandarmi Judetean „Alexandru Vaida Voievod” Cluj în partea de vest (limita U.T.R SZCP\_Sp) și limită U.T.R. SZCP\_Is în partea de est, fiind încadrat conform P.U.G în U.T.R. ZCP\_RiM - Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă .

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. CA 3 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu iar conform P.U.G. 2014 terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ZCP\_RiM - Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. ZCP\_Rim, restructurarea, respectiv schimbarea destinației terenurilor este condiționată de detalierea reglementărilor prin intermediul unui PUZ pentru zone construite protejate și de aplicarea unei proceduri de restructurare pe baza unui contract încheiat între Municipality și proprietarii terenurilor. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 86 din 27.02.2019 pentru inițierea documentației P.U.Z.

Terenul reglementat prin PUZ (nr. Cad. 294775) se află în zona de incidență a studiului P.U.Z. B-dul 21 Decembrie - str. Năvodari și P.U.D Ansamblu Centru Cultural Transilvania aprobat prin H.C.L nr. 139/2015. Înălțimea Centrului Cultural Transilvania prevăzută în această documentație este de 38 m. În vederea construirii acestuia, Primaria Municipiului Cluj-Napoca a emis Autorizația de construire nr. 129/28.01.2016 pentru corpul C3 din proiect: clădirea sălii de concerte (cu înălțime de 32m), ce se află în imediata vecinătate a terenului reglementat prin prezenta documentației. Amplasarea și conformarea volumetrică a construcției propuse prin PUZ se armonizează cu volumele ce vor fi edificate pentru Centrul Cultural Transilvania.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 995 din 24.10.2019 și Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 196 din 20.11.2019 și nr. 2/10.02.2020.

Prin P.U.Z se reglementează parcela cu nr. Cad. 294775 și se propun stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**UTR ZCP\_M - Zonă centrală protejată, zonă mixtă**

- funcțiunea predominantă: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: (1-3)S+P+7E, Hmax = 28m;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 3,35
- amplasarea față de aliniament: construcție amplasată în aliniament;
- retragerea minimă față de limitele laterale: 2m față de limita laterală estică; 3,45m față de limita laterală vestică; Parterul construcției se va retrage cu minim 5m față de limita vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,6m;
- circulații, accese: din str. Năvodari;



-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul clădirii;  
-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Năvodari.

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

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Năvodari va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.

Anterior recepției imobilului mixt se va amenaja terenul adiacent în partea sudică, respectiv aleea carosabilă de acces la nivel de strat de uzură, plantații (înalte, medii, joase), mobilier urban, loc de joacă pentru copii - în baza unui proiect de specialitate, iar investițiile de pe spațiul verde amenajat (mobilier urban, echipamente de joacă pentru copii) vor fi preluate în patrimoniul Municipiului cu titlu gratuit.

La faza D.T.A.C, documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 676 din 22.02.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Documentația de urbanism este însoțită de un masterplan, studiu de fezabilitate și o propunere de contract de restructurare cu Consiliul Local și Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R. ZCP\_Rim.

Conform propunerii beneficiarului P.U.Z, prezentate în cadrul dezbaterii documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului, proiectul prevede crearea unui număr de locuri de parcare suplimentare (28 de locuri) față de necesar, locuri de parcare cu plată, cu acces public, ce vor fi administrate de către proprietari - S.C. TivTim Imobiliare S.R.L și S.C. Tiv Construct S.R.L.

De asemenea, acesta propune transferul cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a unei suprafețe de teren de 338,4mp cât și amenajarea pe cheltuiala proprie a suprafeței de teren cedate și a terenului adiacent, până la limita parcajului existent, amenajat de primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Amenajările, constând în scuar cu spații verzi, alei, mobilier urban, loc de joacă pentru copii se vor realiza în baza unui studiu de specialitate și transferate cu titlu gratuit în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca anterior recepției finale a clădirilor propuse.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 27.01.2020, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *P.U.Z de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2*, a fost supus consultării publice 30 de zile lucrătoare, din 27.01.2020 până în 10.03.2020.

În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre. Prin adresa nr. 136278/433/04.03.2020 s-au înregistrat obiecțiuni privind soluția urbanistică avizată, răspunsul inițiatorului P.U.Z la obiecțiuni înregistrat sub nr. 158979/433/13.03.2020, fiind transmis reclamanților, iar adresa a fost transmisă spre informare Comisiei III a Consilierilor locali.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

red.1 ex. Arh. Adriana Borza

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

13.03.2020.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, str. București nr. 5, înregistrată sub nr.433466/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. ... 996 din 24.10.2019

pentru: **P.U.Z de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2**  
generat de imobilul cu nr. cad.294775;

Inițiator: S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L.;

Proiectant: S.C. Scripcariu birou de arhitectură S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 1704 mp (din acte), respectiv 1729mp (din măsurători), situat în vecinătatea nordică a străzii Năvodari, delimitat de incinta Inspectoratului de Jandarmi Judetean „Alexandru Vaida Voievod” Cluj în partea de vest (limita U.T.R SZCP\_Sp) și limită U.T.R. SZCP\_Is în partea de est.

#### Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

U.T.R. ZCP\_RiM - Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

-funcțiune predominantă: Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, construite în prima jumătate a secolului al XX-lea.

Activitatea industrială sau feroviară inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

-regim de construire: izolat

-înălțimea maximă admisă: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

-indici urbanistici: Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8.

-retragere min. față de aliniament: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m, cu respectarea obiceiului locului. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-retragere min. față de limitele laterale: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: Retragera față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



**Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse:**

**U.T.R – ZCP\_M - Zonă centrală protejată, zonă mixtă**

- funcțiunea predominantă: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: (1-3)S+P+7E, H<sub>max</sub> = 28m;
- indicii urbanistici: P.O.T<sub>max</sub>= 60%, C.U.T maxim= 3,35
- amplasarea față de aliniament: construcție amplasată în aliniament;
- retragerea minimă față de limitele laterale: 2m față de limita laterală estică; 3,45m față de limita laterală vestică; Parterul construcției se va retrage cu minim 5m față de limita vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,6m;
- circulații, accese: din str. Năvodari;
- staționarea autovehiculelor: în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirii. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de minim 150m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Năvodari.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019 și a verificării în ședința operativă din data de 11.10.2019 a completărilor depuse sub nr. 465485/12.09.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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 Năvodari va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.*

*Anterior recepției imobilului mixt se va amenaja terenul adiacent acestuia în partea sudică cu plantații (înalte, medii, joase), mobilier urban, loc de joacă pentru copii, în baza unui proiect de specialitate, iar investițiile de pe spațiul verde amenajat (mobilier urban, echipamente de joacă pentru copii) vor fi preluate în patrimoniul Municipiului.*

*La faza D.T.A.C, documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 676 din 22.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

4

Red.3 ex. Cons. arh. Adriana Borza  
Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3724900 din 30.10.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	supraf. (m <sup>2</sup> )	% din total	supraf. (m <sup>2</sup> )	% din total
TEREN IN ZCP_RIM	1 729	100	0	0
TEREN IN ZCP_M	0	0	1 390.75	80.44 %
TEREN GREVAT DE SERVITUTE CONFORM PUG	0	0	338.25	19.56 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 729</b>	<b>100%</b>	<b>1 729</b>	<b>100%</b>
<b>P.O.T. MAXIM ADMS</b>	<b>60 %</b>		<b>60 %</b>	
<b>C.U.T. MAXIM ADMS</b>	<b>2.8</b>		<b>3.35</b>	

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latituti D(172.171)
	X (m)	Y (m)	
1	587003.257	393485.121	11.755
2	587021.925	393524.964	11.755
3	587021.925	393530.900	14.513
4	587011.494	393530.900	20.121
5	586998.205	393536.734	6.349
6	586990.080	393518.326	0.199
7	586984.243	393520.855	4.575
8	586994.165	393520.662	1.406
9	586978.243	393518.253	1.406
10	586977.722	393516.946	3.633
11	586974.181	393517.951	11.146
12	586963.702	393522.240	3.785
13	586965.310	393527.895	21.316
14	586965.310	393527.895	21.316
15	586952.471	393509.437	21.044
16	586971.836	393501.200	1.790
17	586973.410	393500.347	33.506
S(1cc)=1728.80mp P=208.232m			

### LEGENDA

- Limite de proprietate vecine
- Limite teren studiat prin PUZ
- Conturul zonei propuse pentru amenajare in baza unui proiect de specialitate
- Teren proprietate privata
- grevat de servitute de proprietate publica pentru transfer cu titlu gratuit in proprietatea publica
- Ciudini existente
- Ciudire propusa P.U.Z CCT
- Circulatie pietonala
- Circulatie carosabila
- Spatii verzi
- Parcela studiata UTR ZCP\_A
- Zona constructibila
- Zona verde amenajata
- Alimentare propus
- Vegetatie inalta - Vegetatie joasa
- Vegetatie medie - Arbustifera
- Acces pietonal
- Acces auto

Vitoare construite conform P.U.Z aprobat cu HCL nr. 139/2015

Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 1079/ data 2.03.2019

Arhitect: Sorina S. Scripcariu

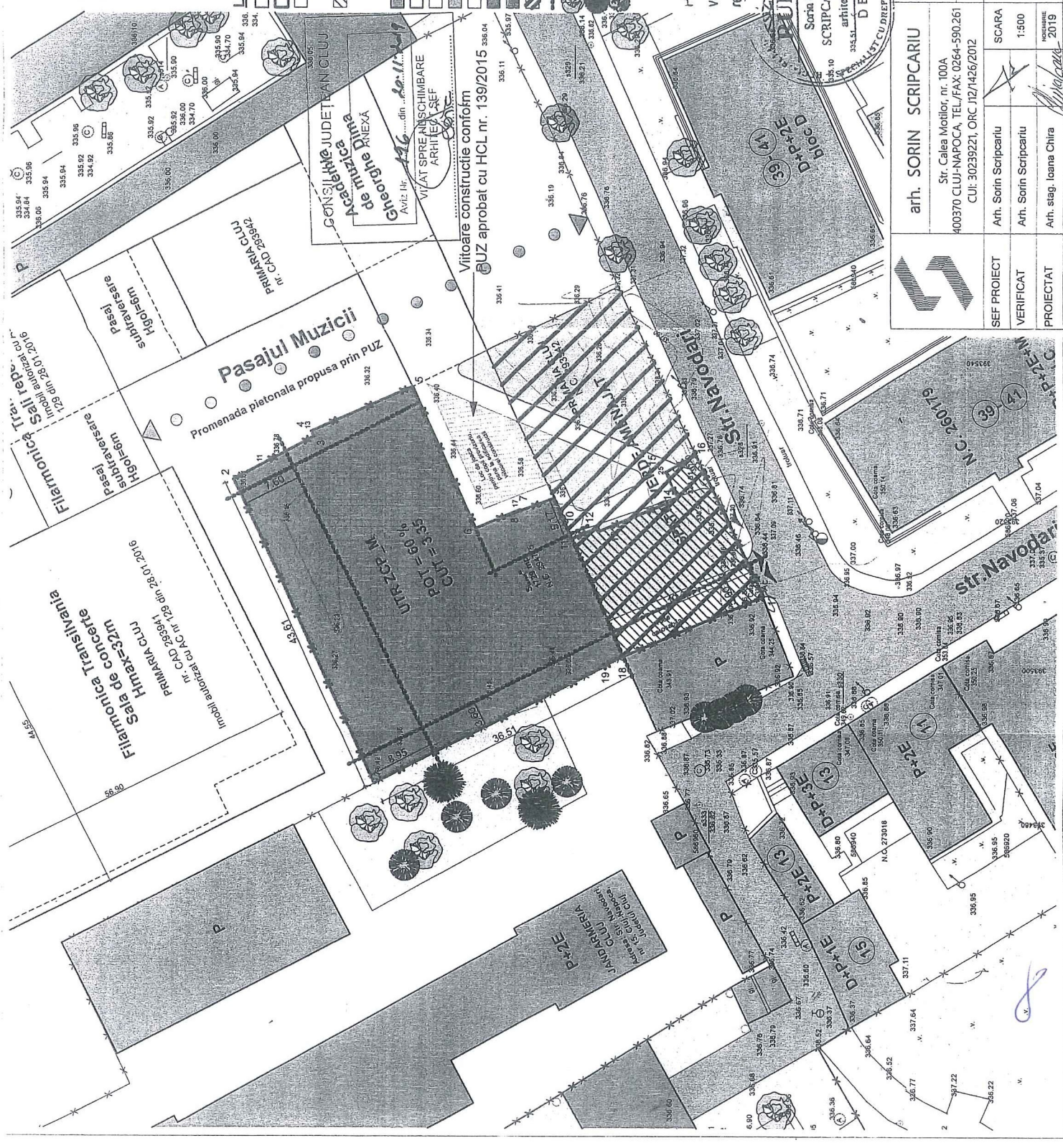
Arhitect DE PROIECTAT: Sorina S. Scripcariu

Arhitect VERIFICAT: Sorina S. Scripcariu

Arhitect SEF PROIECT: Sorina S. Scripcariu

Arhitect SCARA: Sorina S. Scripcariu

Arhitect PLANEA nr. A.05



<b>arh. SORIN SCRIPCARIU</b>		SCARA	
Str. Calea Motilor, nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261 CUJ: 30239221, ORC 112/1426/2012		1:500	
SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	VERIFICAT	Arh. Sorin Scripcariu
PROIECTAT	Arh. stag. Ioana Chira		

<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE</b>		405/19	
Amplasament: Municipal Cluj-Napoca, str. Navodari, nr. 2		Beneficiar: S.C. TITIM IMOBILIARE S.R.L	
<b>Plan de reglementari</b>		Arhitect	

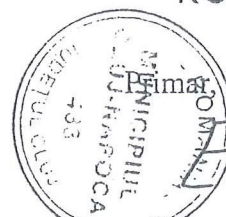




PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Aprobat,  
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de Tivadar Adrian-Cristian pentru S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în județul Maramureș, comuna Petrova, sat Petrova, nr. 803, înregistrată sub nr. 82495/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 22.02.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 06 ..... din 27.02.2019

pentru elaborarea **P.U.Z. de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2** generat de imobilul cu nr. cad: 294775, cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ZCP\_RiM, delimitată de strada Năvodari și limita cu UTR ZCP\_Sp în partea vestică, limita cu UTR ZCP\_Is\_A în partea nordică și estică, respectiv limita cu UTR ZCP\_L\_A în partea sudică.

**2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:**

2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ZCP\_RiM - Zonă construită protejată Restructurarea Zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei;

2.2 *propus*: zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Parcela studiată se află în zona de influență a P.U.Z aprobat prin HCL nr. 139/2015, astfel, organizarea ocupării parcelei va ține cont de vecinătatea viitorului Centru cultural Transilvania;

2.3 *servituti de utilitate publică instituite prin P.U.G.*, conform planșei 3.2. „Reglementări urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” (la str. Năvodari).

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- *zonă mixtă*: P.O.T max. = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

C.U.T max. = 3.35

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat;

- asigurarea servituti de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Năvodari;

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Năvodari;

- staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

- toate investițiile propuse prin P.U.Z vor cădea în sarcina investitorului inițiatorului P.U.Z.

9

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile *Anexei 6* a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 676 din 22.02.2019;
- studii de fundamentare:
  - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);
  - *studiu de circulație*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;
- studii urbanistice (masterplan), studiu de fezabilitate și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulamentul aferent U.T.R. ZCP\_RiM).

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 676 din 22.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



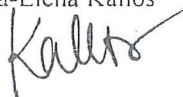
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan



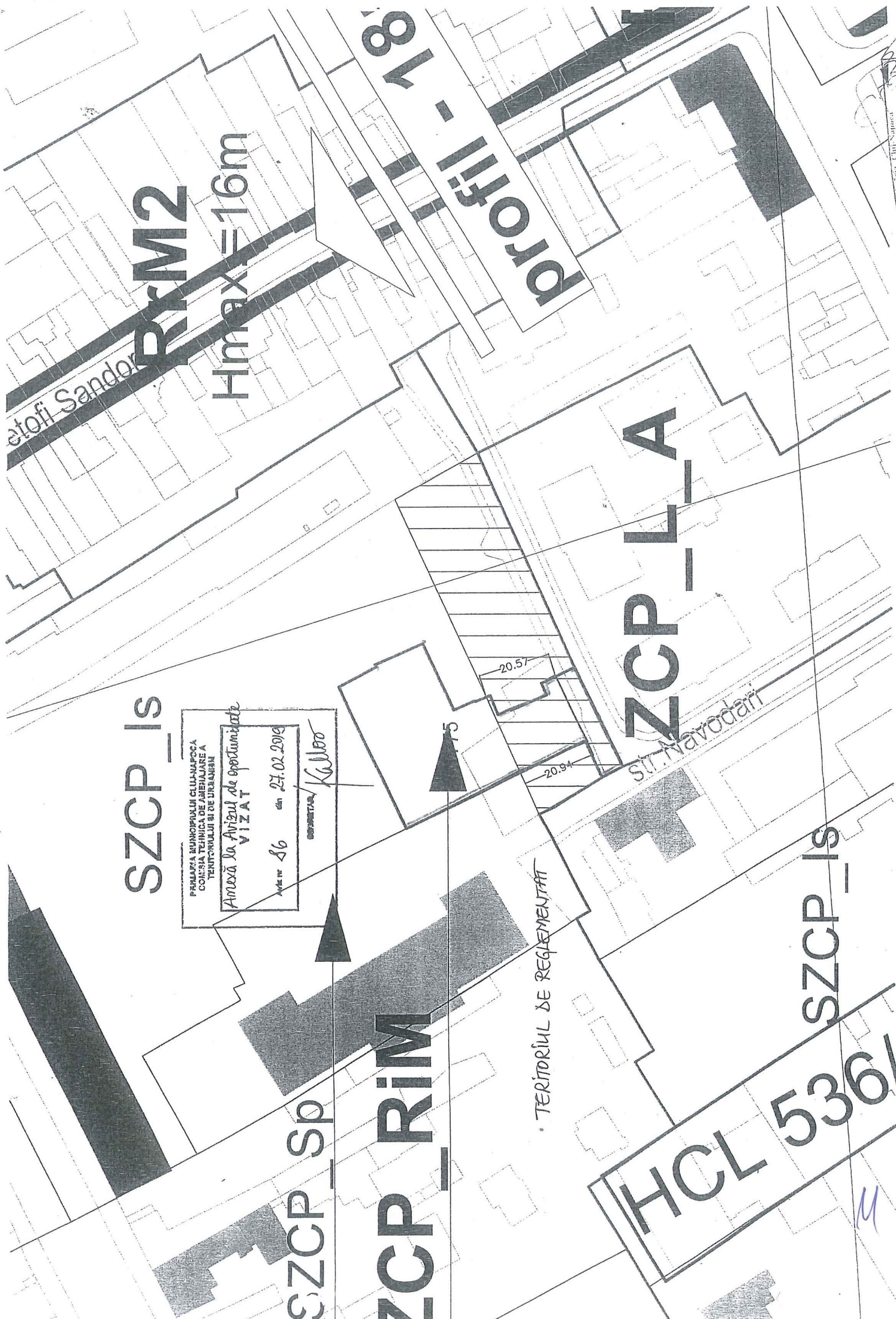
Red. 3 ex.,  
consilier. Viorica-Elena Kallos



10

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 363476 din 27 02 2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de .....





SZCP\_IS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASARE A  
TERENURILOR ȘI DE ÎNDRUMĂRI  
Anexă la Avizul de oportunitate  
VIZAT  
Act nr 86 din 27.02.2018  
SECRETAR  
Kallio

SZCP\_Sp

ZCP\_RiM

HCL 536/2018

SZCP\_IS

ZCP\_L\_A

TERITORIUL DE REGLEMENTAT

Prof. Ilie I. Ionescu - 18

Hmax=16m

RiM2

Stefi Sandor

St. Navodari

4



**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.D. 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 panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 199268/09.04.2019) următoarele :

- Memoriu nontehnic
- 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 panou 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, 18.09.2019, 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 Sticlă 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 Municipiului 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 :

13



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

La dezbateră 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 - : sesizează 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 deservi parcare subterană propusă
- d-na. Viorica Ungur -
  - se interesează câte locuri de parcare au fost prevăzute pentru funcțiunea 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 -
  - întrebă dacă se va expropria suprafața grevată de servitute

La dezbateră 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 funcțiunile 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 unui mediu de viață sănătos pentru locuitori
  - problema zgomotului din parcare



- avocat Șomlea – din partea investitorului, aduce argumente în susținerea proiectului :
  - contractul de restructurare
  - s-a redus un etaj (în urma comisiei din iulie 2019)
  - s-a respectat regimul de înălțime al Ansamblului Cultural Transilvania
  - s-a redus 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 umbrat 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.L. 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 afișat 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.

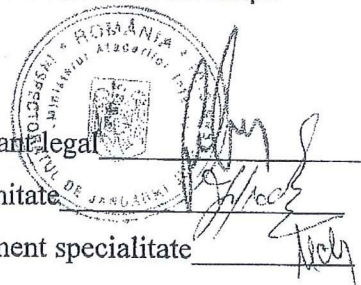
Cu mulțumiri,

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 :

Urmare 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

15



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 conduceți 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 demersuri (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 invecinate (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**



Prin adresele :

- 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. Turti Angelo, Calea Doroban

comunică următoarele obiecțiuni :

Imi exprim dezacordul cu privire la ridicarea unui imobil cu regim de inaltime P+7+ER din urmatoarele motive:

- ne confruntam deja cu o criza in ceea ce priveste locurile de parcare

- cladirile din proximitate sunt pe 4 sau 5 nivele, iar o cladire pe 9 nivele ar bloca lumina naturala si ar strica imaginea de ansamblu a zonei

Semnătura:

Semnătura:

Semnătura: Bodean

19



Prin adresele :

- nr. 197414/09.04.2019 – Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj, prin executor judecătoresc Valerian Dorin Andronesi,
- 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 :

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 înalte 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 si in acest moment intens circulata, construirea unui imobil cu un număr atât de mare de apartamente ar creste simtitor numarul participanților la trafic, fapt care ar determina îngreunarea, și mai mult, a traficului deja supraaglomerat, precum si deteriorarea calitatii aerului in zona provocata de accesul dificil catre Calea Dorobantilor;
3. Lipsa acuta a locurilor de parcare cu care se confrunta zona, care determina si acum parcare pe trotuare, in conditiile in care, cu titlu provizoriu exista momentan o parcare pe strada Navodari cu capacitatea de 200 de locuri;
4. Pe strada Năvodari nr.15 se afla sediul Inspectoratul de Jandarmerie Cluj-Napoca, obiectiv de interes strategic.

In consecinta, va rugam sa tineti cont de aspectele anterior invocate cu ocazia elaborarii Planului Urbanistic Zonal privind restructurarea incintei fostei fabrici Vel Pitar.

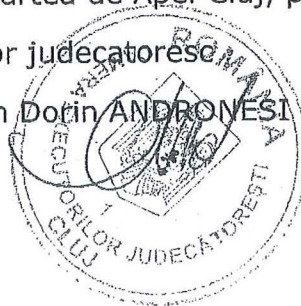
Cu mulțumiri,

Cluj Napoca, 08.04.2019

Camera Executorilor Judecătorești de pe  
langa Curtea de Apel Cluj, prin

executor judecătoresc

Valerian Dorin ANDRONESI



14



Udrea Șerban

Cu mulțumiri,  
**Ungur Rodica-Ana**

proprietarii  
imobilului;

Felcu  
Kelepec  
M. V. V. V.  
Balica

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 :

- blocajul total al traficului;
- poluarea suplimentară;
- lipsa garajelor și supra-aglomerarea și supra-înălțarea;
- obturarea lemnului natural;
- supraîncălzirea utilitatilor - canalizarea;
- menținerea traficului

Data: 09.04.2019

Semnătura:

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

- Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :
- 1) referitor la construcția mobilului P+7 Etaj retras respectiv 9 nivele, a cărui construcție ar aduce din punct de vedere tehnic și economic pierderi;
  - 2) blocajul traficului - strada Nărodan fiind deja supraaglomerată și lipsa circulației din cauza parcarilor și a birourilor din apropiere;
  - 3) poluarea nocivă adusă de traficul mărit și în special cu străzile Petofi, Pitesti, Tietrasa;
  - 4) lipsa parcarilor organizate pentru a disperse locatarii și birourile din cele 9 nivele;
  - 5) imobilele din proximitate au 3 și 4 nivele astfel că un imobil cu 9 nivele obturează vizibilitatea lemnului natural de către vecinile cu suprafață mică de înălțime - înălțimea este exact în același nivel construit (mobil) și chiar și apartamentul în care locuiesc are ferestre în fața aceluși nivel al 9 nivele. Având 9 nivele determinăm mărimea și dimensiunile a zonei;
  - 6) supraîncălzirea utilitatilor precum canalizarea, care nu au fost concepute pentru un volum atât de mare și pot genera defecțiuni frecvente care se pot rescrie în contractul de vânzare.

Data: 10.04.2019

Semnătura:

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

- construcția unui imobil cu funcții mixte cu regim de înălțime P+7+Etaj retras = 9 nivele se poate realiza de consiliul local (Prinșia Chij-Napoca) numai prin



Încălțarea cu cea rotundă și mică în interesul interes  
titularilor imobiliari, a interesului alegătorilor din zonă!

Data: 09.04.2019

Nu fiți pasivi!

Semnătura:

*[Signature]*

Prin adresa cu nr. 202062/10.04.2019, Schiau Angela, Schiau Mircea și Alexandra cu domiciliul în \_\_\_\_\_ comunică următoarele obiecțiuni

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: Construcția acestui imobil  
ar produce un dezastre în existența noastră pt. următorii  
 motive: 1. Acest imobil ar deteriora imaginea de ansamblu a zonei și ar obtura utilizarea deosebită naturală de către imobilele cu regim mai mic de înălțime  
2) S-ar încălca dreptul la un mediu sănătos conferit de Constituție prin poluarea și încălzirea mediului înconjurător datorită mașinilor și bășoamelor din jur care se supraîncălzesc vara.  
3. Supraîncălzirea utilitatilor și canalizații existente care nu au fost concepute pt. un volum atât de mare și ar putea apărea înfundări și refluxări așa cum s-a întâmplat în Cartierul Buna Ziua  
4. Blocajul total al traficului în zonă care deja este supraaglomerată și intens circulată din cauza parcarilor și a bășoanelor din apropiere  
5. Lipsa parcarilor corespunzătoare pt. a deservi locatarii și bășoarele din blocul cu cele 9 nivele  
6. Poluarea mecanică și sonoră adusă de traficul mărit care și în momentul de față este mare  
7. Un stăres mult prea mare datorat aglomerației excesive a zonei cu toate cele aduse de acest bloc  
8. Ar conturbă liniștea și siguranța unui Cartier Cultural care ar urma să fie construit în zonă  
*[Signature]*  
Mircea

Cluj Sapca Saprebe 2019

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

- POLUAREA NOCIVA CHIMICA ȘI SONORA DETERMINATA DE TRAFIC
- LIPSA PARCARILOR

Data: 8.04.2019

Semnătura:

*[Signature]*

19

Prin adresa cu nr. 202577/11.04.2019, dl. Dan Adrian Ioan cu domiciliul în Calea Dorobanților nr. 33-37, sc. B, et. 2, ap. 23, comunică următoarele obiecțiuni :



FINANȚAREA UNUI IMOBIL ȘI PESIPE DE ÎNĂLȚIME PĂTELE AR DUCE LA  
CUM SUCESIVITATEA ÎN TRAFICULUI ÎN ZONA LIPSA ÎNCĂLZIRII, SUPRĂÎNCĂLZIRII  
UTILITĂȚILOR, ÎNĂLȚIMEA SA ÎN ZONA ÎN ÎNCĂLZIRII CONSTRUCȚIA  
IMOBILITĂȚII ȘI ÎNĂLȚIMEA ÎNălțime de peste 25.000 cm  
SPECIFICĂ ÎN ROB CUM REZOLVATI ACESTE PROBLEME ÎNTR-UN  
Data: 10.04.2019 Semnătura: adley

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

*[Faint handwritten text, possibly a signature or additional notes, mostly illegible due to low contrast and blurring.]*

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

*Nu suntem de acord cu construcția imobilului  
- vezi pagina atașată.*

*[Large handwritten mark, possibly a signature or checkmark.]*

Data: 10.04.2019

Semnătura: *[Signature]*

Notă:

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

*[Signature]*

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

MĂ OPUN CONSTRUIRII UNUI IMOBIL P+7+ETRAI RETRAS = 9 m în  
PE LOCUL FOȘTEI FABRICI VELE PITER ÎN ZONA STR. NĂVOABARI PT  
URMĂTOARELE MOTIVE : POLUAREA NOCIVĂ AERIANĂ DE TRAFICUL  
MĂRIT, ÎNCĂLCAREA AȘTEPTUL LA UN NEȚIU SĂMĂRIS ȘI SUPRĂÎNCĂLZIRII  
CAREA UTILITĂȚILOR PRECUM CONȘTIINȚA CARE NU AU FOST  
CONCEPUTE PT. UN VOLIM AȘĂI DE STARE

Data: 12.04.2019

Semnătura: *[Signature]*

20



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:

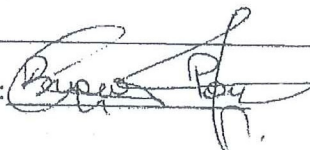
- BLOCHEAZĂ TRAFICUL ÎN ZONĂ

- DOLUAREA EXAGERATĂ + TRAFICUL ÎN AER

- VĂZUL ESTE ÎN AFARA ÎNĂCTINĂ ÎN ZONĂ

Data: 10.04.2019

Semnătura:



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 rezervele 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. Turti 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 parcări 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.

21



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 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 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.

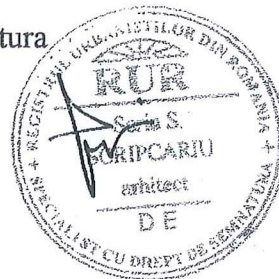
În legătură cu observația dvs. referitoare la clădirile din proximitate, care „sunt pe 4 sau 5 nivele”, dorim să vă aducem la cunoștință că pe o rază de 200 m există și clădiri mai înalte (de până la 10 niveluri supraterane - imobilul de pe B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104.), dintre care face parte și 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, str. Năvodari nr. 13, ap. 7
- 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, str. Năvodari nr. 13, ap. 5
- nr. 197450/09.04.2019 – dl. Tompa Lorand, str. Năvodari nr. 13, ap. 3
- nr. 197466/09.04.2019 – dl. Udrea Șerban, str. Năvodari nr. 13, ap. 6

22



- nr. 205328/12.04.2019 – d-na. Ungur Rodica-Ana, str. Năvodari nr. 13, ap. 2

- nr. 205337/12.04.2019 – Asociația de Proprietari str. Năvodari nr. 11

proiectantul lucrării - S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, 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 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 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 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. 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 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 parcări 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.

23



Ca răspuns la sesizările d-nei. Axente Teodora cu domiciliul în Calea Dorobanților nr. 33-35-37, sc. B, et. 2, ap. 14, cu nr. 199932/10.04.2019 și 202048/10.04.2019, 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 **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 la o distanță de minimum 43 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, 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 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.

În ceea ce privește „*supraîncărcarea 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, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

29



Ca răspuns la sesizările d-nei. Vișan Claudia Laura cu domiciliul în Calea Dorobanților nr. 39-41, bl. D, et. I, ap. 13, cu nr. 202051/10.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin 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 parcări 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 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 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.

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 concerte, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelelei 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 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 PUZ 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 „supraîncărcarea 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, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Cordali Romulus Alexandru cu domiciliul în B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 148, bl. B1, sc. V, et. 4, ap. 102, cu nr. 202057/10.04.2019, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. - arh. Sorin Scripcariu, precizează următoarele :

Apreciem 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 B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104, bl. L1, et. 1, ap. 4, 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 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 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 concerte, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelelei 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 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+Er (B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104).

28



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 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 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 „*supraîncărcarea 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 parcări 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.

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 Calea Dorobanților nr. 39-41, bl. B, sc. I, et. I, ap. 6, 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

28



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 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 parcări 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, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Dan Adrian Ioan cu domiciliul în Calea Dorobanților nr. 33-37, sc. B, et. 2, ap. 23, 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 **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 parcări 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 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.

28



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-lui. Seleșiu Dan Daniel cu domiciliul în B-dul Nicolae Titulescu nr. 14, bl. P6, et. 1, ap. 52, 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. 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 parcări 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, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Darie Silviu și Darie Marcela cu domiciliul în B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 104, bl. L1, et. 1, ap. 4, 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/parcările; 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 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 concerte, clădire ce va avea o înălțime de 32 m și care se află în imediata vecinătate a parcelele 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 acesteia.

În ceea ce privește observația conform căreia *acest imobil ar obstructiona 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 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

29



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+Er (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 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 parcări 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, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Măgdaș Marilena cu domiciliul în Calea Dorobanților nr. 39-41, bl. D, ap. 4, 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 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 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.

30



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 parcări 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 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, duce la eliminarea traficului greu și crește calitatea mediului urban.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Chira Călin și Bucur Paul cu domiciliul în Calea Dorobanților nr. 39-41, ap. 40, 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 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 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**.

31



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 parcări 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 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 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 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.

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 Mureșan

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. București 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, in calitate de proprietar in cota de ½;
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, in calitate de proprietar in cota de ½,

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\_RiM.
- 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 stradală





de interes general și local, infrastructura edilitară, 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, parametrii 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 sursele 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 parametrii 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;
- creare locuri de parcare publică.

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

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii 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;



34



- 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\_RiM, 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 parcellar 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.



35



### III.2. Cadrul natural:

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

### III.3. Funcțional:

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

Volumetria 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 - accese:

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

Din punct de vedere al relației zonă-oraș, 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.<sub>maxim</sub> : 60 %

C.U.T.<sub>maxim</sub> : 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”.



30



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<sub>TOTALĂ TEREN</sub> = 1729 mp**

**S<sub>CONSTRUITĂ EXISTENTĂ</sub> = 0.00 mp**

**S<sub>CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ</sub> = 0.00 mp**

**S<sub>CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ</sub> = 0.00 mp**

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.00%**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.0**

**P.O.T. = 60.00%**

**C.U.T. = 2.8**

#### IV.3. Situația propusă:

##### **UTR RiM1**

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (m <sup>2</sup> )	% din total	Suprafață (m <sup>2</sup> )	% 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<sub>TOTALĂ TEREN</sub> = 1729 mp**

**S<sub>CONSTRUITĂ PROPUȘĂ</sub> = 671,55 mp**

**S<sub>CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ</sub> = 5792,15 mp**

**P.O.T.<sub>MAXIM</sub> = 48.00%**

**C.U.T.<sub>MAXIM</sub> = 3.35**

**Indicii urbanistici se calculează raportat la întreaga suprafața a terenului studiată prin PUZ**

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

- **Nr. Locuri de parcare pentru birouri = 17**



38



- 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 aleilor 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 R1M1:

##### 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 | - variabila 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 Jandarmeria 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 vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

##### 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*



38



- 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 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.

#### **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 branșament 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 ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul și copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgheaburi și burlane 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 deșeuri 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 infestării 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. PARAMETRII 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 timpului 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 aleea 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 utilizare publică, ceea ce presupune operațiunile de cadastrare, dezmembrare și notare în cartea funciară a acestei servitute 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, alei, 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, alei, 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



41



Proprietarul se obligă să creeze un număr de 28 de locuri de parcare care vor avea acces public. Acestea vor fi cu plata 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 legii.

Proprietarul va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate 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.



92



## VIII. ALTE CLAUZE

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/predarea 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 construire.

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 construire/ autorizații de construire 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 .....

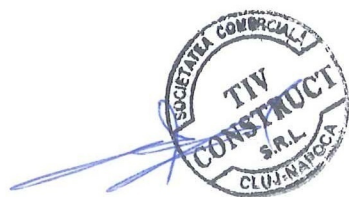
43



Director executiv al Direcției Economice .....

Director executiv al Direcției Juridice .....

Arhitect Șef Direcția Generală de urbanism .....



54