

34/23.03.2020

1-21p.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană,  
str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 160063 /1/ 13.03.2020 conex cu nr. 40063/1/22.01.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 160086 din 13.03.2020 conex cu nr. 40192 din 22.01.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, beneficiar: S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 478 din 31.05.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 1112 din 14.11.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1 -** Se aprobă 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. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, beneficiar: S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L., întocmit în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici, pe un teren proprietate privată, cu nr. cad. 326675;

Documentația reglementează:

**-UTR RiM\* - teritorii urbane cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.**

*-funcțiune predominantă:* activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

*- principiu de dezvoltare al terenului:* dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan/plan director ce implică utilizarea terenului unei singure parcele, în interiorul căreia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

*-regim de construire:* deschis, izolat;

*-înălțimea maximă admisă:* 2S+P+6E, Hmax= 25m;

*-indici urbanistici:* P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

*-amplasare față de aliniament:* pe aliniament;

*-retragerea minimă față de limitele laterale:* 4.5m;

*-retragerea minimă față de limitele posterioare:* 9 m;

*-circulații și accese:* din str. Fabricii de Chibrituri;

*-staționarea vehiculelor:* în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;

*-echiparea tehnico-edilitară:* existentă la str. Fabricii de Chibrituri.

Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de Chibrituri va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte astfalcică ca și str. Fabricii de Chibrituri până la recepția construcției.

Reabilitarea zonei verzi pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Gării și str. Steluței) – se va realiza pe cheltuiala investitorului, respectiv

îmierbare și plantare de 45 arbori, până la recepția construcției.

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

**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**

Nr. .... din .....  
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

2

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMARUL**

Nr. 160063 /1/ 13.03.2020

conex cu nr. 40063 /1/ 22.01.2020

**REFERAT DE APROBARE  
a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11**

Prin cererea nr. 603556/433/2019, S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11.

Terenul studiat prin P.U.Z în suprafață de 1307 mp este delimitat în partea estică de str. Fabricii de Chibrituri și de U.T.R. RiM pe celelalte laturi.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în *U.T.R. A4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate*, iar conform P.U.G. 2014 în *U.T.R. UTR Rim - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă*;

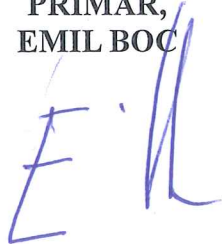
Prin P.U.Z. se reglementează un teren în suprafață de 1307 mp, stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile R.L.U aferent *U.T.R. Rim - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă*, în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul 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 are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R Rim, secțiunea Condiționări Primare.

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. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11.

**PRIMAR,  
EMIL BOC**



3

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Nr. 160086 din 13.03.2020  
conex cu nr. 40192 din 22.01.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub Nr. 160063 /1/ 13.03.2020 conex cu nr. 40063/1/ 22.01.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 603556/433/21.11.2019, S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11;

Documentația a fost întocmită de S.C. Bogart Construct S.R.L, pentru o suprafață de teren de 1307 mp, aflată în proprietate privată.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 parțial în *U.T.R. A4 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate*, iar conform P.U.G. 2014 în *U.T.R UTR Rim - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă*;

Întrucât restructurarea zonelor cu caracter industrial, respectiv schimbarea destinației terenurilor, este condiționată de detalierea reglementărilor prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, în urma prezentării temei – program de restructurare urbană de către inițiator și a conceptului urbanistic propus , s-a emis Avizul de Oportunitate nr.478 din 31.05.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R Rim, secțiunea Condiționări Primare.

Prin P.U.Z. se reglementează imobilul cu nr. Cad. 326675, în suprafață de 1307 mp, stabilindu-se reglementări în concordanță cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R RiM, astfel se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

**UTR RiM\* - teritorii urbane cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.**

-*funcțiune predominantă*: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

- *principiu de dezvoltare al terenului*: dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan/plan director ce implică utilizarea terenului unei singure parcele, în interiorul căreia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

-*regim de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: 2S+P+6E, Hmax= 25m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

-*amplasare față de aliniament*: pe aliniament;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 4.5m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare*: 9 m;

-*circulații și accese*: din str. Fabricii de Chibrituri;

-*staționarea vehiculelor*: în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;

-*echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Fabricii de Chibrituri.

4

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1112 din 14.11.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Conform contractului de restructurare elaborat, obiectivele de interes public sunt:

1) Reabilitarea zonei verzi pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Gării și str. Steluței) – pe cheltuiala investitorului, înierbare și plantare de arbori de tip catalpa bignonioides „nana”, care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înălțime, cu tulpina scundă cu scoarță netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suporta bine tunsul și sunt rezistenți la fumul și praful de oraș și sunt arbori de obicei utilizați în desig-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori), până la recepția construcției.

2) Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de chibrituri (48,5 mp – așa cum s-a reprezentat pe Planul de reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte asfaltică ca și str. Fabricii de chibrituri, până la recepția construcției.

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. 4530 /22.09.2017, 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).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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 institutiei în 27.01.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea *Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11*, a fost supus consultării publice 30 de zile lucrătoare, din 27.01.2020 pana în 10.03.2020. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11*, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Anamaria Popa

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

13.08.2020



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



ARHITECT-ȘEF  
.....

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L., cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, înregistrată cu nr. 230950/433/2019 și a completărilor depuse cu nr. 405364/433/2019, 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. 1112 din 14.11.2019

pentru **P.U.Z. de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11**  
generat de imobil cu nr. cad. 326675

Inițiator: S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Cornelia S. PETRINA

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de 1307 mp este delimitat în partea estică de str. Fabricii de Chibrituri și de U.T.R. RiM pe celelalte laturi.

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

Terenul este încadrat preponderent în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă - funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

*-înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (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.; (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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

*-indici urbanistici* : Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

*-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. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

*-retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: 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. În același timp, retragerea 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.

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

**-UTR RiM\* - teritorii urbane cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.**

*-funcțiune predominantă:* activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

*-principiu de dezvoltare al terenului:* dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan/plan director ce implică utilizarea terenului unei singure parcele, în interiorul căreia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

*-regim de construire:* deschis, izolat;

*-înălțimea maximă admisă:* 2S+P+6E, Hmax= 25m;

*-indici urbanistici:* P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

*-amplasare față de aliniament:* pe aliniament;

*-retragerea minimă față de limitele laterale:* 4.5m;

*-retragerea minimă față de limitele posterioare:* 9 m;

*-circulații și accese:* din str. Fabricii de Chibrituri;

*-staționarea vehiculelor:* în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;

*-echiparea tehnico-edilitară:* existentă la str. Fabricii de Chibrituri.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.07.2019, și a verificării în ședința operativă din 11.09.2019 a completărilor depuse sub nr. 405364/433/2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

*Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de Chibrituri va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte astfaltică ca și str. Fabricii de Chibrituri până la recepția construcției.*

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

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.

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 (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 993 din 24.10.2019, care conține eroare materială semnalată prin cererea nr. 560588 din 30.10.2019, cu privire la amplasarea față de aliniament.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4530 din 22.09.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector Specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

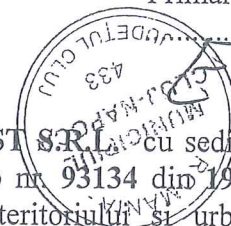
Șef Birou Strategii urbane  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Anamaria Popa  
Achtat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3651765 din 29.10.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....









Ca urmare a cererii adresată de **NORD CONFOREST INVEST S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-napoca str. Traian nr. 77A et. 1, înregistrată sub nr. **93134** din **19.02.2018**, 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 **4.05.2018**, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. h79 din 31.05.2018

pentru elaborarea

**P.U.Z – de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 (front vestic)**  
generat de imobilul cu nr.cad. 326675 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat în partea de est de str. Fabricii de Chibrituri și de UTR RiM pe celelalte laturi.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți**

*2.1 existent:* conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;

*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. Funcțiune predominantă – activități administrative, de administrarea afacerilor (clădiri de birouri, sedii societăți comerciale).

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

pentru clădiri comune P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp

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

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Fabricii de Chibrituri;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- toate investițiile vor fi suportate de beneficiari.

**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**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4530 din 22.09.2017.
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică).
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
- *studii urbanistice* (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice,

b

servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

- *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. Rim.

7. Obligațiile inițiatorului 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. 4530 din 22.09.2017 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 350/2001 actualizată, Ord. 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

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane  
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Cons. Doina Tripon

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2775507 din 08.06.18  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.06.18

Nr. inreg:

## CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data \_\_\_\_\_ și este încheiat între

**Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca** reprezentat de \_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

***NORD CONFOREST INVEST SRL*** [*dezvoltatorul sau investitorul privat, denumire, adresă, reprezentare*], cu sediul în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Traian, nr. 77A, etaj 1, Nr. de ordine în Registrul Comertului J12/3675/07.12.2015, Cod Unic de Inregistrare: 35298962, denumit în continuare **investitor privat**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

**Având în vedere că:**

**A.** *Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții TERENUL situat/e în Cluj-Napoca, Strada FABRICII DE CHIBRITURI, nr. 5-11, identificat prin extrasul CF nr 326675, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform certificat de urbanism nr. 4530/22.09.2017.*

**B.** În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 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 de restructurare (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, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

**D.** Investitorul privat, 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, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate [se vor menționa studiile care au fost întocmite și constituie cadrul negocierii, potrivit RLU referitor la procedura de restructurare] **STUDIU DE FEZABILITATE**

părțile convin următoarele:

## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat [se va detalia propunerea investitorului privat sub aspectul condițiilor de restructurare, conform RLU aferent UTR: profil funcțional, indicatori urbanistici, obiective de interes public, etc., conform solicitării scrise transmise la autoritate].

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

- 1) Zona studiată și reglementată prin P.U.Z.–de restructurare urbana - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 este în suprafață de 1307 mp și a fost delimitată astfel:
  - la est – strada Fabricii de Chibrituri;
  - la nord, vest și sud – terenuri private - încadrate în UTR RiM
- 2) Prin P.U.Z.–de restructurare urbană - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului. Se dorește stabilirea de reglementări urbanistice pe parcela studiată, detinută de beneficiar.
- 3) Funcțiunea solicitată pe parcela studiată, în corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile încadrate în același UTR, RiM:  
Imobil de birouri – funcțiune predominantă și funcțiuni administrative/administrarea afacerilor, financiar-bancare și servicii terțiare la nivelul parterului.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de inițiere nr. 478/31.05.2018 și avizul arhitectului – șef 1112/14.11.2019, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

[se va detalia solicitarea autorității cu privire la obiectivele de obiective de interes public, etc.]

- 1) **Reabilitarea zonei verzi de pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Garii și str. Stelutei) – pe propria cheltuială, înierbare și plantare de arbori de tipul catalpa bignonioides "nana", care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înălțime, cu tulpina scundă cu scoarta netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suporta bine tunsul și sunt rezistenți la fumul și praful din oraș și sunt arbori de obicei utilizați în design-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori).**
- 2) **Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de chibrituri (48,05 mp – așa cum s-a reprezentat pe Planul de reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbracaminte asfaltică ca și str. Fabricii de chibrituri, până la recepția construcției.**

**1.2.1. Conform Aviz de inițiere nr. 478/31.05.2018:**

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

Este delimitat de strada Fabricii de chibrituri în partea de est și de UTR RiM pe celelalte laturi.

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

-propus: zona mixta, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Functiune predominanta – activitati administrative, de administrarea afacerilor (cladiri de birouri, sedii societati comerciale)

### **3.Indicatorii urbanistici:**

Pentru cladiri comune: POT max=60%, CUT max=2,8 ADC/mp

### **4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:**

- accesul auto la zona de restructurare se va realiza din strada Fabricii de chibrituri;
- stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirilor;
- echiparea edilitara (retea apa-canal, electrica) va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata.
- toate investitiile vor fi suportate de beneficiari.

### **5. Capacitati de transport admise:**

- se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R..L.U. aferent P.U.G. si normele specifice.

### **1.2.2. Conform Aviz Arh sef nr. 1112/14.11.2019:**

#### **Prevederi PUZ \_ RLU propuse:**

#### **RiM\* – teritorii urbane cu caracter mixt, cu structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial**

- Functiune predominanta: activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (teritare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc
- Principiu de dezvoltare al terenului: dezvoltare urbanistica pe baza de masterplan/plan director ce implica utilizarea terenului unei singure parcele, in interiorul careia cladirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;
- Regim de construire: deschiz, izolat;
- Inaltimea maxima admisa: 2S+P+6E, Hmax=25 m;
- Indici urbanistici: POTmax=60%; CUTmax=2,8 ADC/mp;
- Amplasarea fata de aliniament: pe aliniament;
- Retragerea minima fata de limitele laterale: 4,50 m;
- Retragerea minima fata de limitele posterioare: 9,00 m;
- Circulatii si accese: din str. Fabricii de chibrituri;
- Stationarea autovehiculelor: in spatii specializate dispuse la subsolul cladirilor, precum si locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;
- Echiparea tehnico-edilitara: existenta, la str. Fabricii de chibrituri

**Suprafata de teren necesara regularizarii strazii Fabricii de chibrituri va fi dezmembrata din parcela initiala, inscrisa in CF cu titlul de „drum” si adusa la aceeasi imbracaminte asfaltica ca si str. Fabricii de chibrituri, pana la receptia constructiei.**

- 1.3. Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privința suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează:

NU ESTE CAZUL.

[aceste articole se vor detalia in functie de reglementarile urbanistice rezultate in urma studiilor cerute și avizate]

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.5. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 [*se vor identifica obiectivele de interes public conform avizului arhitectului-șef, de a căror realizare a fost condiționată autorizarea investițiilor pe parcele*] vor fi finalizate anterior recepționării investițiilor de pe parcela, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. 1112/14.11.2019, și anume:

*1) Reabilitarea zonei verzi de pe domeniul public (din profilul strazii Fabricii de Chibrituri-tronsonul dintre str. Garii și str. Stelutei) – pe propria cheltuială, înierbare și plantare de arbori de tipul catalpa bignonioides "nana", care sunt arbori foioși decorativi, ce cresc până la 15 metri înaltime, cu tulpina scundă cu scoarta netedă, cu frunze mari și miros plăcut; suportă bine tunsul și sunt rezistenți la fum și praful din oraș și sunt arbori de obicei utilizați în design-ul peisagistic din țara noastră (se propune un număr de 45 arbori).*

*2) Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de chibrituri (48,05 mp – așa cum s-a reprezentat pe Planul de reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbracaminte asfaltică ca și str. Fabricii de chibrituri, până la recepția construcției.*

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

1.7. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.

1.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.5, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.

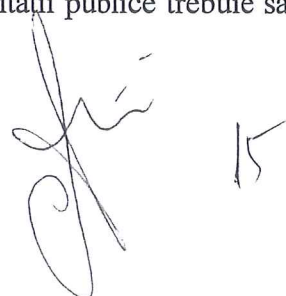
1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

## 2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

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

2.3 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.



2.4 Investitorul privat va asigura garantiile de buna executie pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

### 3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de [se va completa conform datelor și parametrilor economici/financiari rezultați din studiul de fezabilitate]

**30.000,00 lei + TVA.**

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr. 1112/14.11.2019.

[această clauză se va stabili în funcție de rezultatul negocierilor și de studiul de fezabilitate; de la caz la caz, se va agreea distribuirea volumului de investiții între investitorul privat și autoritatea publică].

### 4. ALTE CLAUCZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de \_\_\_\_\_

între **NORD CONFOREST INVEST SRL**

prin reprezentant legal **ASCHILEAN ANDREA-BIANCA**



\_\_\_\_\_  
Municipiul Cluj-Napoca și **Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca**

prin \_reprezentant \_\_\_\_\_

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan \_\_\_\_\_

Director Juridică, director executiv Alina Rus \_\_\_\_\_

Arhitect Șef, Daniel Pop \_\_\_\_\_

Direcția urbanism, director executiv Corina Ciuban \_\_\_\_\_

Biroul strategii urbane, șef birou Andreea Mureșan \_\_\_\_\_

16



**P.U.Z. de Restructurare Urbană**  
**str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11**  
Nr. 603556/21.11.2019  
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 230950/25.04.2019

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 de Restructurare Urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4530/22.09.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 478/31.05.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1112/14.11.2019**

**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. 230950/25.04.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.11.2017

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 următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 07.08.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019, ora 14.

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 ordinii 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 data de 24.07.2019, ora 14.

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

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

Au fost notificați :

- S.C. BENDKOPP FASTENERS S.R.L. – str. Fabricii de Chibrituri nr. 6-10
- S.C. ICPIAF S.A. – str. Fabricii de Chibrituri nr. 13-21
- S.C. GEAINV S.A. – B-dul Muncii nr. 18

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 24.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mirela Petrina.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 435446/18.09.2018, S.C. BENDKOPP ELECTRO S.R.L. cu sediul în str. Fabricii de Chibrituri nr. 6-10, comunică următoarele observații :

În calitate de deținător a 4 imobile învecinate cu noua construcție propusă, respectiv Str. Fabricii de chibrituri , nr. 6,8,10 și 12, compania S.C Bendkopp Electro S.R.L., reprezentată prin dir.gen. Veres Karoly, dorim să ne expunem propunerile și observațiile privind acest nou proiect.

Propunerea noastră vine în întâmpinarea problemelor deja existente privind fluidizarea traficului în zona, respectiv lărgirea părții carosabile la 3 benzi pe porțiunile care permit acest lucru. O altă propunere este asigurarea de 60 de locuri de parcare. Noi estimăm ca traficul și nevoia locurilor de parcare, care oricum și la momentul acesta depășește cu mult locurile disponibile, vor crește foarte mult.

În concluzie, ne bucurăm și ne arătam susținerea și sprijinul în realizarea acestui proiect benefic în dezvoltarea zonei în care și noi ne desfășurăm activitatea.

18

Prin adresa cu nr. 574583/03.12.2018, S.C. BENDKOPP ELECTRO S.R.L. cu sediul în str. Fabricii de Chibrituri nr. 6-10, comunică următoarele observații :

Referitor la răspunsul dumneavoastră Nr. 479526/433/11.10.2018, privind solicitarea noastră Nr. 435446/18.09.2018 cu referire la P.U.Z.-Construitr imobil de birouri 2S+P+5E+ER-str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, inițiată de S.C. NORD CONFOREST S.R.L., S.C. BENDKOPP FASTENERS S.R.L. prin managerul gen. Veres Karoly, dorim să facem următoarele precizări:

- Nu contestăm Studiul de trafic întocmit de către S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., potrivit căruia traficul auto pe strada Fabricii de Chibrituri nu va fi blocat de noua investiție, însă dorim să vă aducem la cunoștință situația de pe teren de la această oră

-Traficul este în permanență sufocat de numărul mare de mașini parcate pe carosabil, circulația nu se desfășoară pe ambele sensuri, ci doar alternativ, când există transporturi de gabarit mai mare, acestea întâmpină probleme foarte mari atât pentru noi, cât și pentru vecinii noștri, S.C. ICPIAF S.R.L.; toate acestea se pot observa în pozele atașate acestui document.

-Dorim să scoatem în evidență necesitatea asigurării unei infrastructuri solide și actualizate la nevoile secolului în care ne aflăm; lărgirea drumurilor (în locurile în care este posibil) o considerăm o necesitate și nu un act cu caracter facultativ

-Va rugăm să luați în calcul trendul de dezvoltare al acestei zone, care deține încă terenuri neconstruite, cu potențial mare de investiții mari, un proiect foarte amplu de cartier rezidențial cu mai multe blocuri cu regim de înălțime mare (zona Dedeman), nu să luăm în calcul strict impactul clădirii din discuție asupra zonei, subestimat din punctul nostru de vedere, la numai 40 de autovehicule atrase pe investiție.

-Solicităm efectuarea unui studiu temeinic a situației din zonă, din punct de vedere al traficului auto.

Data:  
01.11.18



Man. Gen.  
ing. Veres Karol

Mark. Asist.  
ing. Coniac Loredana

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Coniac".

**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;

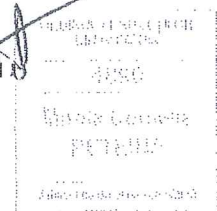
Ca răspuns la sesizările S.C. BENDKOPP ELECTRO S.R.L. cu sediul în str. Fabricii de Chibrituri nr. 6-10, cu nr. 435446/18.09.2018, proiectantul lucrării – S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., precizează următoarele :

- Propunerea de proiect a fost aprobată în Comisia de sistematizare a circulației din cadrul primăriei, având la baza un Studiu de trafic, întocmit de un specialist, a cărui concluzie a fost că traficul auto pe strada Fabricii de chibrituri nu va fi blocat de noua investiție, adică de cele 40 autovehiculele atrase pe terenul studiat de această investiție.
- Comisia de sistematizare a circulației nu a condiționat aprobarea obiectivului de largirea la 3 benzi a străzii Fabricii de chibrituri deoarece aportul de autovehicule atrase de obiectiv nu afectează semnificativ traficul auto în zona.

Ținând cont de cele de mai sus, vă rugăm să înaintați proiectul la C.T.A.T.U. pentru a se discuta toate aspectele proiectului P.U.Z.

Data  
09.10.2018

Intocmit  
arh. Petrina Mirela



Ca răspuns la sesizările S.C. BENDKOPP ELECTRO S.R.L. cu sediul în str. Fabricii de Chibrituri nr. 6-10, cu nr. 574583/03.12.2018, proiectantul lucrării – S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L., precizează următoarele :

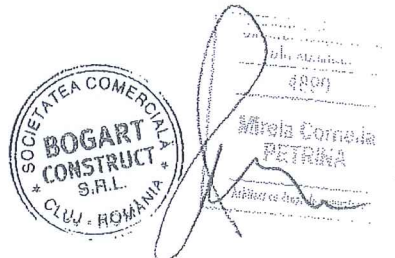
- Va transmitem ca nu SC Bogart Construct SRL a întocmit studiul de trafic ci SC Drumex SRL, prof.dr.ing.Mihai Iliesecu, expert drumuri;
- Propunerea de proiect a fost aprobată în Comisia de Sistematizare a Circulației din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, având la baza un Studiu de Trafic, întocmit de un specialist (conform mențiunilor de la pc. anterior), a cărui concluzie a fost că impactul numărului de mașini propuse asupra traficului existent va fi nesemnificativ;
- În ceea ce privește dorința dvs. de a se analiza eventualele investiții cu impact asupra traficului, vă menționăm că aceasta nu intră în obligativitățile beneficiarului, ci în obligativitățile a celor ce vor derula investițiile viitoare;
- În cadrul proiectului avem prevăzute un număr suficient de locuri de parcare pentru vizitatori, s-a largit trotuarul existent, favorizând astfel circulația pietonală și eliminând astfel parcarile incorecte din drum pe toată lungimea clădirii propuse, lăsând pe aceasta cale traficul liber pe ambele cai de circulație;

20

- De asemenea parcare libera exteriora existenta in cadrul magazinului Dedeman, aflat in apropiere, poate prelua parcarile ocazionale ale celor care au interes in zona, atat pe timp de zi cat si pe timp de noapte;

Data  
20.12.2018

Intocmit:  
arh. Petrina Mirela



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. 436734/433/18.09.2018 și 586675/433/07.12.2018 obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 474883/09.10.2018 și 608842/20.12.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresele cu nr. 479526/433/11.10.2018 și 610593/433/21.12.2018

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  
