

1-24 p

3h/29.03.2018.

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană, str. Scărătorilor, pentru construire ansamblu cu funcții mixte – locuințe colective, comerț, servicii

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de restructurare urbană, str. Scărătorilor, pentru construire ansamblu cu funcții mixte – locuințe colective, comerț, servicii – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 100721 din 21.03.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Scărătorilor, pentru construire ansamblu cu funcții mixte – locuințe colective, comerț, servicii, beneficiară: S.C. Stemmer Development S.R.L.;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 115 din 6.03.2017, Avizul arhitectului șef nr. 1184 din 20.12.2017 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiunilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRÂSTE:

**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. Scărătorilor, pentru construire ansamblu cu funcții mixte – locuințe colective, comerț, servicii, beneficiară: S.C. Stemmer Development S.R.L. și a regulamentului aferent acestuia, după cum urmează:

- UTR RiM\* - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

-funcție predominantă/ regim de construire: zona mixtă

- principiu de dezvoltare :conform prevederilor PUG.

-înălțimea maximă admisă: La str. Scărătorilor, regimul de înălțime maxim admis este 2S+P+6E, înălțimea la cornișă nu va depăși 24,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m. În zona de sud-est a amplasamentului, datorită poziției privilegiate în imediata vecinătate a Canalului Morii și a imobilului de birouri de pe str. Bustea, care are un regim de înălțime similar, înălțimea maximă admisă este de 28 m în punctul cel mai înalt, cu un regim de înălțime maxim admis de 2S+P+6E. Înălțimea totală maximă a corpuriilor de clădire situate în interiorul parcelei, exceptând situațiile deja menționate, va fi maximum 28 m, cu un regim de înălțime 2S+P+7E. În toate situațiile se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/totală reglementată.

-indici urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,8,

-retragere min. față de aliniament : Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Scărătorilor, după cedarea unei fasii de teren adiacentă străzii, drept servitute de utilitate publică.

Ca principiu, cladirile se vor dispune în regim de construire închis. La strada Scărătorilor, spre limita Vestică, întrucât parcela se învecinează cu UTR Vs, nu se va închide frontul și se vor respecta condițiile de retrageri față de limitele laterale. Spre latura Estică cladirea se va amplasa pe limita de proprietate în vederea realizării unui front continuu închis.

-retragere min. față de limitele laterale și limitele posterioare : La strada Scărătorilor, cladirile se vor amplasa pe calcanul existent pe latura estică, pe o adâncime de maxim

20m de la aliniament. Spre latura vestica, datorita cladirii existente ce urmeaza a fi reabilitata se impune o deschidere in frontul strazii si o intrerupere a frontului continuu. Fata de limita laterala vestica a parcelei, constructiile noi se vor retrage la o distanta de minim 6,00m de la circulatia pietonala publica, dar nu mai putin de 9,00m fata de limita de proprietate. Fata de limita laterala estica si se va asigura o retragere de minim 14,00m, reprezentand ½ din inaltimea maxim admisa a cladirilor propuse. Fata de limita Canalul Morii, se va asigura o retragere de min 9,00m la nivelul parterului de la traseul regularizat al cursului de apa, cu o latime de 5,00m a circulatiei pietonale. Este permisa iesirea in consola a balcoanelor sau a etajelor superioare, insa fara a depasi limita circulatiei pietonale si a celor 5,00m de la traseul regularizat. Fata de limita de Est din vecinatarea imobilului de birouri de pe str. Buftea retragerea la nivelul parterului va fi de 9,00m, cu posibilitatea iesirii in consola a etajelor superioare. Fata de limita nordica de proprietate, retragerea minima va fi de 9,00m.

-circulații, accese; accesul auto se realizează din str. Scărătorilor și str. Buftea.

-stationarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei.

-echipare tehnico-edilitară: prezintă la str. Scărătorilor și str. Buftea.

Suprafața de teren grovată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (J.L.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

La intersecția străzii Scărătorilor cu str. Onisifor Ghibu se va realiza un sens giratoriu și se vor implementa sensuri unice pe str. Buftea, str. Gornului, str. Crinului, str. Lazului, str. Onisifor Ghibu și str. Gh. Lazăr, conform Avizului de principiu nr. 318454/446 din 14.12.2017 al Serviciului siguranță circulației urbane, rețelele edilitare și transport local. Sensul giratoriu va fi realizat de către inițiatorul PUZ, anterior autorizării investițiilor pe parcele.

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

- 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,  
Ee. Dan Stefan Tareea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

REFERAT

*E. Boc*

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
de restructurare urbană, str. Scortarilor, pentru construire ansamblu cu funcțiuni mixte –  
locuințe colective, comerț, servicii**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Scortarilor, pentru construire ansamblu cu funcțiuni mixte – locuințe colective, comerț, servicii.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimar S.R.L., la comanda proprietarei: S.C. Stemmer Development S.R.L., pe o zonă care cuprinde terenurile beneficiarei.

PUZ-ul reglementează un teren în suprafață de 11170 mp.

Arhitectul Șef în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a fundamentat a emis Avizul arhitectului șef nr. 1184 din 20.12.2017. Studiul are la bază Avizul de oportunitate nr. 115 din 6.03.2017, 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 Rim, secțiunea Condiționări Primare.

Pentru documentația PUZ prin care se stabilesc reglementările urbanistice aferente, după cum urmează:

**- UTR RiM\* - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă**

*-funcțiune predominantă/ regim de construire: zona mixtă*

*- principiu de dezvoltare :conform prevederilor PUG.*

*-înălțimea maximă admisă: La str. Scortarilor, regimul de înălțime maxim admis este 2S+P+6E, înălțimea la cornișă nu va depăși 24,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m. În zona de sud-est a amplasamentului, datorită poziției privilegiate în imediata vecinătate a Canalului Morii și a imobilului de birouri de pe str. Bustea, care are un regim de înălțime similar, înălțimea maximă admisă este de 28 m în punctul cel mai înalt, cu un regim de înălțime maxim admis de 2S+P+6E. Înălțimea totală maximă a corpurilor de clădiri situate în interiorul parcelei, exceptând situațiile deja menționate, va fi maximum 28 m, cu un regim de înălțime 2S+P+7E. În toate situațiile se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/totală reglementată.*

*-indicii urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,8,*

*-retragere min. față de aliniament : Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al străzii Scortarilor, după cedarea unei fasi de teren adiacenta străzii, drept servitute de utilitate publică.*

*Ca principiu, cladirile se vor dispune în regim de construire inchis. La strada Scortarilor, spre limita Vestica, intrucât parcela se învecinează cu UTR Vs, nu se va închide frontul și se vor respecta condițiile de retrageri față de limitele laterale. Spre latura Estică cladirea se va amplasa pe limita de proprietate în vederea realizării unui front continuu inchis.*

*-retragere min. față de limitele laterale și limitele posterioare : La strada Scortarilor, cladirile se vor amplasa pe calcanul existent pe latura estică, pe o adâncime de maxim 20m de la aliniament. Spre latura vestică, datorită cladirii existente ce urmărează să fie reabilitată se impune o deschidere în frontul străzii și o întrerupere a frontului continuu.*

*- Fata de limita laterală vestică a parcelei, construcțiile noi se vor retrage la o distanță de minim 6.00m de la circulația pietonală publică, dar nu mai puțin de 9.00m fata de limita de proprietate. Fata de limita laterală estică și se va asigura o retragere de minim 14.00m, reprezentând ½ din înălțimea maxim admisă a cladirilor propuse. Fata de limita Canalul Morii, se va asigura o retragere de min 9.00m la nivelul parterului de la traseul regularizat al cursului de apă, cu o latime de 5.00m a circulației pietonale. Este permisa ieșirea în consola a balcoanelor sau a etajelor superioare, însă fără a depăși limita circulației pietonale și a*

3

celor 5.00m de la traseul regularizat. Fata de limita de Est din vecinatatea imobilului de birouri de pe str. Bulea retragerea la nivelul parterului va fi de 9.00m, cu posibilitatea iesirii in consola a etajelor superioare. Fata de limita nordica de proprietate, retragerea minima va fi de 9.00m.

-circulații, accese: accesul auto se realizează din str. Scortarilor și str. Buftea.

-stăționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei.

-echipare tehnico-edilitară: prezintă la str. Scortarilor și str. Buftea.

#### Expunere de motive :

Teritoriul studiat prin PUZ, în suprafața de 11 188m<sup>2</sup>, este situat în zona semicentrală a Municipiului Cluj-Napoca, fiind delimitat la nord de strada Scortarilor și UTR RiM, constituit din parcele aflate în proprietate privată sau a statului, la est același UTR RiM mai sus menționat și strada Buftea, la vest de UTR Vs și UTR RiM, zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ, iar la sud de canalul Morii.

Din punct de vedere al evoluției istorice a zonei, terenul studiat prin prezentul PUZ face parte dintr-o enclava a industriei usoare din Cluj-Napoca. Amplasamentul studiat a fost încadrat conform PUG 2014 în *UTR – RiM / PUZ – Restructrarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta*

Amplasamentul studiat prin PUZ se situează într-o zonă semicentrală cu un fond construit cu o calitate din punct de vedere arhitectural aflat în diverse stadii de deteriorare și cu un indice de densitate mult inferior celui propus prin PUG-2014.

Caracterul propus prin PUG-2014 pentru această zonă este de zonă mixtă incluzând locuire colectivă care va ocupa între 30 și 70 % din suprafața construită desfasurată, funcțiuni de administrație și afacerilor, finanțier-bancare, comerciale(tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Zona studiată este o zonă subdezvoltată, cu calitatea fondului construit redusă într-o poziție privilegiată în cadrul localității. Din aceste motive se remarcă oportunitatea dezvoltării cadrului urban existent cu funcțiuni de locuire cu calitate ridicată, servicii cu acces public, imobile cu valoare estetică ridicată și asigurarea locurilor de parcare în spații specializate, la subsolul construcțiilor.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propun restructurarea zonii, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbana, concordanță cu prevederile PUG.

Zona studiată este marcată de prezența, în sud a Canalului Morii, și în imediata vecinătate a imobilului de birouri The Office.

Prin PUG-2014 se propun modernizarea rețelei stradale, reglementarea străzii Scortarilor precum și instituirea servitutii de utilitate publică aferentă acestei modernizări și cea aferentă Canalului Morii. PUZ în discuție preia prevederile PUG în ceea ce privește suprafața servitutii de utilitate publică.

A fost aplicat regimul de construire închis, în aliniament, propus prin PUG. Spre limita vestică, întrucât parcela se învecinează cu UTR Vs, nu se va închide frontul și se vor respecta condițiile de retragere fata de limitele laterale.

Din punct de vedere a configurației spațial-volumetrice, construcțiile propuse prin PUZ vor avea un regim de înălțime 2S+P+6+R, respectiv 2S+P+7E cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă de 28m.

Conform studiului analitic prezentat, din punct de vedere socio-economic, zona studiată este subdezvoltată, amplasarea acesteia în localitate și gradul de finisare arhitecturală și urbana existente, crează premisele dezvoltării acesteia. Datorită amplasării în zona semicentrală, zona este bine dezvoltată din punct de vedere al dotărilor publice. Prin PUZ se propun pe terenul reglementat dotări publice specifice zonelor mixte, obligatoriu la nivelul parterelor, spre spațiile publice, dar cu posibilitatea realizării acestora în limita funcțiunilor admise prin PUG.

PUZ-ul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 3280 din 22.06.2016 prelungit, scopul acestuia fiind restructurarea zonelor cu caracter industrial.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul nr.1184 din 20.12.2017. Prin P.U.Z. - R.L.U. Se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR RiM\* = Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

- Functiune predominanta: zona mixta.
- Principiu de dezvoltare: conform prevederilor PUG
- Inaltimea maxima admisa: La strada Scortarilor, regimul maxim admis este 2S+P+6E+R, inaltimea la cornisa nu va depasi 24.5m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 28m. Ultimul nivel va avea o retragere de min. 1.80m fata de planul fatalei. In zona de sud-est a amplasamentului, datorita pozitiei privilegiate in imediata vecinatate a Canalului Morii si a imobilului de birouri de pe str. Buftea, care are un regim de inaltime similar, inaltimea maxima admisa este de 28m in punctul cel mai inalt, cu un regim de inaltime maxim admis de 2S+P+5E+R(2S+P+6E). Inaltimea totala maxima a corporilor de cladire situate in interiorul parcelei, exceptand situatiile deja mentionate, va fi de maximum 28m, cu un regim de inaltime 2S+P+7E. In toate situatiile se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa/totala reglementata.
- Indici urbanistici: POT maxim: 60%, CUT maxim 2.8
- *retragere min. față de aliniament*: Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Scortarilor, dupa cedarea unei fasi de teren adiacenta strazii, drept servitute de utilitate publica.
- Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis. La strada Scortarilor, spre limita Vestica, intrucat parcela se invecinaza cu UTR Vs, nu se va inchide frontul si se vor respecta conditiile de retrageri fata de limitele laterale. Spre latura Estica cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate in vederea realizarii unui front continuu inchis.
- *retragere min. față de limitele laterale și limitele posterioare*: La strada Scortarilor, cladirile se vor amplasa pe calcanul existent pe latura estica, pe o adancime de maxim 20m de la aliniament. Spre latura vestica, datorita cladirii existente ce urmeaza a fi reabilitata se impune o deschidere in frontul strazii si o intrerupere a frontului continuu.
- Fata de limita laterală vestică a parcelei, constructiile noi se vor retrage la o distanta de minim 6.00m de la circulatia pietonala publica, dar nu mai putin de 9.00m fata de limita de proprietate. Fata de limita laterală estică si se va asigura o retragere de minim 14.00m, reprezentand  $\frac{1}{2}$  din inaltimea maxim admisa a cladirilor propusi. Fata de limita Canalul Morii, se va asigura o retragere de min 9.00m la nivelul parterului de la traseul regularizat al cursului de apa, cu o latime de 5.00m a circulatii pietonale. Este permisa iesirea in consola a balcoanelor sau a etajelor superioare, insa fara a depasi limita circulatiei pietonale si a celor 5.00m de la traseul regularizat. Fata de limita de Est din vecinatatea imobilului de birouri de pe str. Buftea retragerea la nivelul parterului va fi de 9.00m, cu posibilitatea iesirii in consola a etajelor superioare. Fata de limita nordica de proprietate, retragerea minima va fi de 9.00m.
- Circulatii accese: accesul auto se realizeaza din str. Scortarilor si din str. Buftea
- Stationarea autovehiculelor: se va organiza in interiorul parcelei.
- Echipare tehnico-edilitare: prezenta la str. Scortarilor si str. Buftea.

Prin PUZ se urmareste realizarea unui ansamblu de imobile cu functiuni mixte cu regim de inaltime 2S+P+6E+R(imobilul adiacent strazii Scortarilor), 2S+P+6E(imobilul de birouri din partea sud-estică), 2S+P+7E(imobilul din coltul sud-vestic). Etapizarea realizarii investitiei presupune :

- dezmembrarea terenului din proprietatea beneficiarului si inscrierea acestuia in CF ca teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.
- Realizarea masurilor de reorganizare a circulatiei auto conform reglementarilor avizului Serviciului siguranta circulatiei urbane, retelele edilitare si transport local Nr 318454/446 din 14.12.2017
- Realizarea obiectivului.

Suprafata de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

La intersecția străzii Scortarilor cu str. Onisifor Ghibu se va realiza un sens giratoriu prin grija

investitorilor ( SC Stemmer Development S.R.L. și S.C. Argo Development S.R.L.) și se vor implementa sensuri unice pe str. Buftea, str. Gormului, str. Crinului, str. Iazului, str. Onisifor Ghibu și str. Gh. Lazăr, conform Avizului de principiu nr. 318454/446 din 14.12.2017 al Serviciului siguranță circulației urbane, rețelele edilitare și transport local. Sensul giratoriu va fi realizat de către inițiatorul PUZ, anterior autorizării investițiilor pe parcele.

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

Astfel, ținând cont de natura investițiilor propuse și complexitatea acestora, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de cinci ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoarc, GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru această zonă și faptul că propunerea este în concordanță cu propunerea PUG de dezvoltarea viabilă susținem aprobarea P.U.Z. și a contractului de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Şef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 1 exemplar, Doina Triponez

VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data: 22 MAR. 2018

Semnătura

Nr. înreg.

## 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

**STEMMER DEVELOPMENT S.R.L.**, o societate înființată și operând conform legilor României,  
având sediul social în București, sector 6, Str. Economu Cezarescu nr. 31B, camera 5, etaj 2,  
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. 40/6650/11.04.2008 și reprezentată de domnul  
Michael Stemmer, denumit în continuare dezvoltator/investitor/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 construcții  
situat în Cluj-Napoca, Strada Scortarilor Nr. 12, identificat prin extrasul CF nr 326579 și  
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 3280 din  
22.06.16

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 negocieri, 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 obligațiile partilor, 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, precum și studiul de trafic și studiul istoric.

părțile convin următoarele:

#### **1. OBIECTUL CONTRACTULUI CONDIȚII DE RESTRUCTURARE**

1.1. Investitorul privat propune urmatoarea tema-program de restructurare urbana a amplasamentului studiat

UTR RiM\* = Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

- Funcțiune predominantă: zona mixta.
- Prințipiu de dezvoltare: conform prevederilor PUG
- Înaltimea maxima admisă: La strada Scortarilor, regimul maxim admis este 2S+P+6E+R, înaltimea la cornisa nu va depasi 24.5m, iar înaltimea totală (maxima) nu va depasi 28m. Ultimul nivel va avea o retragere de min. 1.80m față de planul fățadei. În zona de sud-est a amplasamentului, datorită poziției privilegiate în imediata vecinătate a Canalului Morii și a imobilului de birouri de pe str. Buftea, care are un regim de înaltime similar,



inaltimea maxima admisa este de 28m in punctul cel mai inalt, cu un regim de inaltime maxim admis de  $2S+P+5E+R(2S+P+6E)$ . Inaltimea totala maxima a corpurilor de cladire situate in interiorul parcelei, exceptand situatiile deja mentionate, va fi de maximum 28m, cu un regim de inaltime  $2S+P+7E$ . In toate situatiile se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa/totala reglementata.

- Indici urbanistici: POT maxim: 60%, CUT maxim 2.8
- Retragere min. fata de aliniament: Cladirile se vor amplasa pe noul amplasament propus al str. Scortarilor, dupa cedarea unei fasii de teren adiacenta strazii, drept servitute de utilitate publica. Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis. La strada Scortarilor, spre limita Vestica, intrucat parcela se invecineaza cu UTR Vs, nu se va inchide frontul si se vor respecta conditiile de retrageri fata de limitele laterale. Spre latura Estica cladirea se va amplasa pe limita de proprietate in vederea realizarii unui front continuu inchis.
- Retragere min. fata de limitele laterale si limitele posterioare:
  - o La strada Scortarilor, cladirile se vor amplasa pe calcanul existent pe latura estica, pe o adancime de maxim 20m de la aliniament. Spre latura vestica, datorita cladirii existente ce urmeaza a fi reabilitata se impune o deschidere in frontul strazii si o intrerupere a frontului continuu.
  - o Fata de limita laterală vestica a parcelei, constructiile noi se vor retrage la o distanta de minim 6.00m de la circulatia pietonala publica, dar nu mai putin de 9.00m fata de limita de proprietate.
  - o Fata de limita laterală estica si se va asigura o retragere de minim 14.00m, reprezentand  $\frac{1}{2}$  din inaltimea maxim admisa a cladirilor propuse
  - o Fata de limita Canalul Morii, se va asigura o retragere de min 9.00m la nivelul parterului de la traseul regularizat al cursului de apa, cu o latime de 5.00m a circulatiei pietonale. Este permisa iesirea in consola a balcoanelor sau a etajelor superioare, insa fara a depasi limita circulatiei pietonale si a celor 5.00m de la traseul regularizat.
  - o Fata de limita de Est din vecinatatea imobilului de birouri de pe str. Buftea retragerea la nivelul parterului va fi de 9.00m, cu posibilitatea iesirii in consola a etajelor superioare.
  - o Fata de limita nordica de proprietate, retragerea minima va fi de 9.00m
- Circulatii accese: accesul auto se realizeaza din str. Scortarilor si din str. Buftea
- Stationarea autovehiculelor: se va organiza in interiorul parcelei.
- Echipare tehnico-edilitare: prezenta la str. Scortarilor si str. Buftea.

- obiective de interes public – realizarea unei promenade pe latura nordica a Canalului Morii, servituti de utilitate publica pe strazile Scortarilor si Buftea, regularizarea si fluidizarea traficului auto in zona prin executarea unui sens giratoriu la intersecția strazilor Scortarilor si Onisifor Ghibu ,

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul arhitectului – șef Nr. 1184 din 20.12.2017 cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- Realizarea unui sens giratoriu la intersecția strazii Scortarilor cu str. Onisifor Ghibu și implementare de sensuri unice pe str. Buftea, str. Gornului, str. Crinului, str. Iazului, str. Onisifor Ghibu și str. Nicolae Lazar, conform Avizului de principiu nr. 318454/446 din 14.12.2017 al Serviciului siguranta circulației urbane, retelele edilitare și transport local.
- Suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica instituită prin PUG va fi dezmembrată din parcela initială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispozitii generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017)

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 suprafaciilor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează:

- Suprafata Servitute de Utilitate Publica str. Scortarilor: 228.40 mp
- Suprafata Servitute de Utilitate Publica str. Buftea: 60.60 mp
- Suprafata Servitute de Utilitate Publica Canalul Morii: 631.15 mp

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 – respectiv realizarea unui sens giratoriu la intersecția strazii Scortarilor cu str. Onisifor Ghibu și implementare de sensuri unice pe str. Buftea, str. Gornului, str. Crinului, str. Iazului, str. Onisifor Ghibu și str. Nicolae Lazar, conform Avizului de principiu nr. 318454/446 din 14.12.2017 al Serviciului siguranta circulației urbane, retelele edilitare și transport local, precum și dezmembrarea din parcela initială și înscrisarea în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică a suprafetei de teren grevata de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG

vor fi finalizate anterior emiterii autorizației de construire pentru investițiile pe parcele, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. 1184 din 20.12.2017.

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. 1.2, 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 receptia 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 aprobată și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încheierea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autoritatii publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare buna de funcționare și exploataabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de buna execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

## **3. FINANȚAREA PROIECTULUI**

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 110 471 704 RON, conform datelor și parametrilor economici/finanțieri rezultăți din studiul de fezabilitate.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-suflet nr 1184 din 20.12.2017.

## **7. ALTE CLAUZE**

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 \_\_\_\_\_

prin reprezentant \_\_\_\_\_



Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant \_\_\_\_\_

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-S.F.  
Cluj-Napoca, Calca Mojilor nr.3, tel 0264-336 216

Primar  
EMIL BOȚ

Că urmare a cererii adresate de S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L. cu domiciliul în județul Ilfov Municipiul București, str. Economu Cezarescu, nr. 31B, înregistrată cu nr. 570151/433 din 12.12.2017, 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. 1184... din ... 20.12.2017

pentru PUZ – de restructurare urbană, str. Scărătorilor, pentru construire ansamblu cu funcții mixte – locuințe colective, comerț, servicii generat de imobilul cu nr. Topo/Cad. 289722, 290589, 298026,

Initiator: S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitekt Arhitectură/Urbanism S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu P. Botca

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren în suprafață de 11170 mp situat pe frontul sudic al str. Scărătorilor. Zona reglementată prin PUZ este delimitată de str. Scărătorilor la nord, Canalul Morii, la sud și limite cadastrale spre est și vest.

Prevederi PUZ - R.L.U aprobată anterior

- UTR RIM/PUZ - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă  
- funcțione predominație: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrație, afacerilor, finanței-bancare, comerciale (terțiere), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafață construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Partericele specii principalele spații publice vor avea funcții 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 integrată în noua structură urbană.  
- regim de construire: închis, coplat.

- 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. Ultimul nivel 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 funcționali densificate 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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpuriilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.  
- indicii urbanistici: Pentru clădirile comune: POT 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 colt. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: CUT maxim = 2,3. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ 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 minimu 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 alinieră). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială împune locuri deschidere în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limită laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fași 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 atât în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

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

##### **- UTR RiM\* - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă**

-*funcțiune predominantă regim de construire*: zona mixtă

-*principiu de dezvoltare*: conform prevederilor PUG.

-*înălțimea maximă admisă*: La str. Scortarilor, regimul de înălțime maxim admis este 2S+P+6E, înălțimea la cornișă nu va depăși 24,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m. În zona de sud-est a amplasamentului, datorită poziției privilegiate în imediata vecinătate a Canalului Morii și a imobilului de birouri de pe str. Buftea, care are un regim de înălțime similar, înălțimea maximă admisă este de 28 m în punctul cel mai înalt, cu un regim de înălțime maxim admis de 2S+P+6E. Înălțimea totală maximă a corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, exceptând situațiile deja menționate, va fi maximum 28 m, cu un regim de înălțime 2S+P+7E. În toate situațiile se admit nivele parțiale (supante, mezzanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/totală reglementată.

-*indicii urbanistici*: POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,8,

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al străzii Scortarilor, după cedarea unei fași de teren adiacentă străzii, drept servitute de utilitate publică. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis. La strada Scortarilor, spre limita Vestică, intrucât parcela se învecinează cu UTR Vs, nu se va închide frontul și se vor respecta condițiile de retrageri față de limitele laterale. Spre latura Estică clădirea se va amplasa pe limita de proprietate în vederea realizării unui front continuu închis.

-*retragere min. față de limitele laterale și limitele posterioare*: La strada Scortarilor, clădirile se vor amplasa pe calcanul existent pe latura estică, pe o adâncime de maxim 20m de la aliniament. Spre latura vestică, datorita clădirii existente ce urmează a fi reabilitată se impune o deschidere în frontul străzii și o intrerupere a frontului continuu.

- Fata de limita laterală vestică a parcelei, construcțiile noi se vor retrage la o distanță de minim 6.00m de la circulația pietonală publică, dar nu mai puțin de 9.00m față de limită de proprietate. Fata de limita laterală estică și se va asigura o retragere de minim 14.00m, reprezentând  $\frac{1}{2}$  din înălțimea maxim admisă a clădirilor propuse. Fata de limită Canalul Morii, se va asigura o retragere de min 9.00m la nivelul parterului de la traseul regularizat al cursului de apă, cu o latime de 5.00m a circulației pietonale. Este permisă ieșirea în consola a balcoanelor sau a etajelor superioare, însă fără a depăși limita circulației pietonale și a celor 5.00m de la traseul regularizat. Fata de limită de Est din vecinătatea imobilului de birouri de pe str. Buftea retragerea la nivelul parterului va fi de 9.00m, cu posibilitatea ieșirii în consola a etajelor superioare. Fata de limită nordică de proprietate, retragerea minima va fi de 9.00m.

-*circulații, accese*: accesul auto se realizează din str. Scortarilor și str. Buftea.

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei.

-*echipare tehnico-edilitară*: prezintă la str. Scortarilor și str. Buftea.

În urma analizării în ședință Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.08.2017 a documentației PUZ înregistrată cu nr. 205008/43 din 28.04.2017 și a verificării completărilor înregistrate cu nr. 393041/43 din 30.08.2017 în Corrisia operativă de urbanism din data de 31.08.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal de restrucuturare urbană, str.

*Scorțorilor, pentru construire ansamblu cu funcții mixte – locuințe colective, comerț, servicii, cu următoarele condiții:*

- realizarea unui sens giratoriu la intersecția străzii Scorțorilor cu str. Onisifor Gâibă și implementare de sensuri unice pe str. Buștea, str. Cornului, str. Crângului, str. Iazului, str. Onisifor Gâibă și str. Nicolae Lazăr, conform Avizului de principiu nr. 318454/446 din 14.12.2017 al Serviciului siguranță circulației urbane, rețelele edilitare și transport local. Sensul giratoriu va fi realizat de către inițiatorul P.U.Z., anterior autorizării investițiilor pe parcele.
- Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (I.L.C. nr. 737 din 18.07.2017).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. 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 inscrișurilor cuprinse în P.U.Z. care fac obiectul prezențului 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 execuției lucrărilor de construire (D.T.A.C) 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 totă durata de valoarestată a certificatului de urbanism nr. 3280 din 22.06.2016 (prlungit până în 22.06.2018), emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Sef,  
Arh. Daniel Pop

Direcțor Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Sef Birou Strategii Urbane  
arh. Andreea Mureșan

Red. Cons. Dejna Trajan  
3.IX.

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

Aprobat  
Prințul EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresată de S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L cu sediul în județul Ilfov, municipiul București, str. Economu Cezărescu, nr. 31B, et. 2, cam. 5, înregistrată sub nr. 441050/43 din 19.10.2016 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 ședință din data de 06.01.2017, se emite prezentul

Aviz de Inițiere  
Nr. 113 din 6.03.2017

pentru elaborarea

P.U.Z – de regenerare urbană - str. Scorțarilor – pentru construire ansamblu cu funcțiuni mixte - locuințe colective, comerț, servicii generat de imobilele cu nr. topo/cad. 19030, 19031, 19023, 4924/3/2/2, 4680/3/1/2/2, 4675/4/1/2/2, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat la nord de str. Scorțarilor, la est de str. Bustea, la sud de Canalul Morii și la vest de UTR RiM și UTR Vs. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia.

#### 2. Categorii funktionale ale dezvoltării și eventualele servituri

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

2.2 propus: restructurarea urbană a ansamblului industrial, cu păstrarea și integrarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial în noua structură urbană (dacă este cazul), reabilitarea Canalului Morii, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, ecologică și ambientală.

Zone funktionale propuse:

- zonă mixtă ; teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.
- zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

2.3 servituri de utilitate publică instituite prin PUG- de-a lungul Canalului Morii, la str. Scorțarilor și la str. Bustea.

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

-zona mixtă : pentru clădiri comune P.O.T max= 60%, C.U.T max=3,0 ADC/mp

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 cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic P.O.T max= 1%, C.U.T max= 0,01

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- valorificarea culoarului aferent canalului Morii prin dezvoltarea de spații verzi, trasee pietonale și legături în structura urbană;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Scorțarilor și din str. Bustea;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;

- echiparca edilitară (căea apă-canal, gaz, electrica, telefonic) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizărilor de utilități

#### 5. Capacitățile de transport admise

- capacitatea de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții și autospeciale pentru intervenții în caz de urgență.

#### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3280 din 22.06.2016
- studii de fundamentare:
  - *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier (capacitatea de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții și autospeciale pentru intervenții în caz de urgență). Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
  - *studiu istoric* privind patrimoniul industrial din zona studiată
  - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațiale-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)

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

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012,
- echiparea edilitară și circulațile noi reglementate prin PUZ vor cădea în sarcina proprietarilor parcelelor reglementate.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3280 din 22.06.2016 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 și Ordonanța de urgență nr. 100/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh.Exp. Ligia Subtiriță

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 143000 din 06.03.17  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.03.17

Red. Cons. Doina Tripon  
3 ex.

17



**P.U.Z. de restructurare urbană – str. Scărăilor - pentru construire ansamblu cu funcțuni mixte - locuințe, comerț, servicii**  
Nr. 14109/10.01.2018  
(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 aprobația „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 Strategiei Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : S.C. STEMMER DEVELOPMENT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 570151/12.12.2017

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. Scărăilor - pentru construire ansamblu cu funcțuni mixte - locuințe, comerț, servicii

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

- Certificat de urbanism nr. 208907/3280/22.06.2016
- Aviz de inițiere nr. 441050/115/06.03.2017
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 570151/1184/20.12.2017

**A. Detalii privind tehniciile 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 debată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 570151/12.12.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.10.2016

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-avis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementar urbanistic

- Plan de încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 10.08.2017.

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Communicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 10.05.2017.

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 10.08.2017, ora 14.

2. conjinutul, 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 dezbatările care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 10.08.2017, ora 14.

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 :

- Szas Ferenc – str. Scorțarilor nr. 10
- Asociația de Proprietari – str. Scorțarilor nr. 12-24, bloc A
- Asociația de Proprietari – str. Scorțarilor nr. 12-24, bloc B
- S.C. ARGO DEVELOPMENT S.R.L. – str. Ploiești nr. 17-19A, ap. 33
- S.C. MOARA OFFICE CENTER S.R.L. – str. Buftea nr. 1
- S.C. ONCOS S.A. – str. Abatorului nr. 2, Florești, jud. Cluj
- Ulici Loredana – str. Scorțarilor nr. 12-24

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de 10.08.2017, ora 14.

La dezbaterea din 10.08.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Din partea beneficiarci s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Bănuț.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Rusu Ovidiu cu domiciliul situat în str. Scorțarilor nr. 12-24, bloc B, et. 1, ap. 2, care sesizează următoarele :

- blocul este construit în anul 1950 și este locuit de persoane în vîrstă
- partea interioară și fațada E este frumoasă
- canalizarea este pe latura de V și este pe parcela investitorului
- biserică a fost construită acum 10 ani peste canalizarea blocului
- subsolul pe 2 niveluri este la 2m față de canalizare
- str. Scorțarilor are 2 benzi, pe latura de N sunt parcare, apar blocaje la intersecția str. Scorțarilor cu str. Buftea
- pe zona propusă pentru clădirea de boiourii sunt parcate 100 de mașini
- traficul generat de cele două investiții majore va crea blocaj în trafic

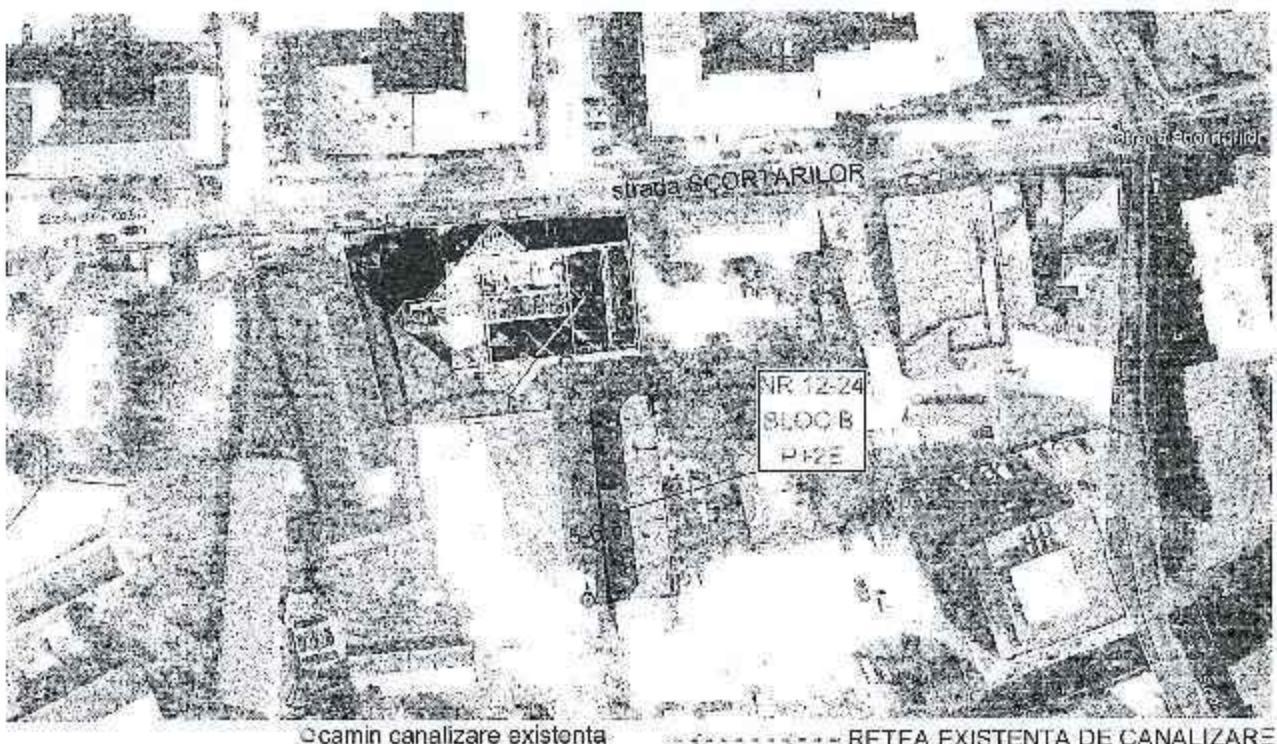
Prin adresa cu nr. 280019/15.06.2017, dl. Rusu Ovidiu cu domiciliul în , comunică următoarele obiecții :

Să băsalul cu două nivele propus să apropie, mult de lățirea de vest a blocului existent (nr. B). Dacă astăzi blocul este amplasat canalizarea urmărește o direcție la o distanță de 3-6 m. Tocmai canalele vechi sunt afectate de seismul propus. Se bazează referința susținută și la poziția actuală a rezervorilor între clădiri și rezultate ale canalelor vechi. Mai reține că în urma efectelor nici un bloc din blocuri existente, coto jumătatea construcției propuse este scăzută și că se va face o acțiune cu privire la traseul canalizării.

Cu mulțumiri,

Data: 15.06.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 302657/28.06.2017, d-na Rusu Lucia Maria cu domiciliul în str. președinta Asociației de Proprietari, comunică următoarele obiecții :

1. Strada Scărătorilor este o stradă cu o bandă pe sens, din care jumătatea unui sens este ocupat cu parcare pentru autoturisme.

În anumite momente ale zilei, în prezent, se produc blocaj de circulație mai ales la intersecția străzii Scărătorilor cu str. Bustea. Prin realizarea clădirilor propuse (regim de înălțime, nr. de apartamente) se va ajunge probabil la un evasiblocaj rutier. La aceasta va contribui și ansamblu de clădiri propuse în vecinătatea la Argos. Rețea de străzi este subdimensionată pentru astfel de investiții care generează trafic intens.

2. Prin subsolu, pe două nivele propus, pe aproape toată suprafața de teren, este afectată actuala rețea de canalizare care deservește blocul B situat pe str. Scortarilor nr. 12-24.

Solicităm retragerea acestui subsol de pe latura de vest a blocului B, astfel încât să nu fie afectată.

Totodată, pe acestă canalizare care se racordează în strada Scortarilor, acum aproximativ 10 ani, s-a construit o extindere cu regim de înălțime P+1E. Această clădire este propusă pentru demolare, dar pe amplasament se vor construi două nivele subterane, afectând clar canalizarea. Investitorul, prin proiectanții săi, va trebui să propună o soluție și să suporte costurile de deviere a rețelei de canalizare.

Solicităm retragerea subsolului clădirilor propuse la o distanță de min. 6.00 m, pentru a nu afecta rezistența și stabilitatea blocului B.

Prin actuala propunere este afectată și calitatea vieții locatarilor, obligați să suporte zgomotul și intervenția utilajelor la o distanță de bloc (fațadă cu ferestre), mai mică de 1 m.

Cu mulțumiri,

pres. Lucia Maria Rusu

Data, 27.06.2017

Semnătura,.....



**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 d-lui. Rusu Ovidiu cu domiciliul în  
cu nr. 280019/15.06.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV SRL,  
precizează următoarele :

- în urma discuțiilor cu locatarii blocului B, de pe str. Scortarilor, nr.12-14, proiectul a suferit modificări, astfel:

Subsolurile vor fi retrase cu minim 6.80 m de la limita de proprietate adiacenta imobilului de pe str. Scortarilor nr.12-14, în timp ce construcțiile supraterane vor fi retrase cu minim 11.00m de la aceeași latura.

Referitor la sistemul de canalizare aferent imobilului de pe str. Scortarilor nr.12-14, acesta va fi deviat pe cheltuiala investitorului, fără a afecta funcționarea acestuia.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Rusu Lucia Maria cu domiciliul în  
președinta Asociației de Proprietari, cu nr. 302657/28.06.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV SRL, precizează următoarele :

- s-a elaborat un studiu de trafic în care s-a luat în calcul atât traficul existent în zona cat și cel generat de noua investiție, precum și soluțiile de imbunătățire a circulației auto în zona studiată. Imobilul studiat va beneficia de două accese auto, atât din strada Scortarilor, ca și din strada Buftea. În urma studiului de trafic se constată că în stadiul actual de derulare a traficului strada Scortarilor poate prelua fără dificultate fluxuri suplimentare de trafic, însă apar nivele de saturare pe strada Buftea între orele 15:00 – 17:00 și pe strada Gorunului între orele 9:00 – 17:00, în nici un caz blocaje rutiere.

Dezvoltarea imobiliară propusă, a rezultat din analizele efectuate că, va aduce zilnic un plus procentual de 7.56% încarcare / zi pe str. Scortarilor și 3.9% încarcare / zi pe str. Buftea. Aceste valori însă, în contextul condițiilor actuale de utilizare a tramei stradale pot să genereze suspiciuni privind apariția unor eventuale blocaje la orele de varf. Se menționează că s-au luat în calcul valorile maximale ~ cazul cel mai pessimist, în care mobilitatea cu auto individuale a fost calculate la valorile superioare admisibile.

Chiar și în perspectiva prognozelor efectuate cu indici de creștere (acceptați ca valori de referință pentru municipiul Cluj-Napoca), nu se ating blocaje în trafic.

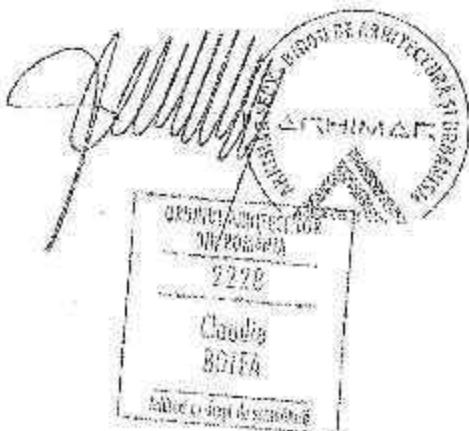
- în urma discuțiilor cu locatarii blocului B, de pe str. Scortarilor, nr.12-14, proiectul a suferit modificări, astfel:

Subsolurile vor fi retrase cu minim 5.80 m de la limita de proprietate adiacentă imobilului de pe str. Scortarilor nr.12-14, în timp ce construcțiile supraterane vor fi retrase cu minim 11.00m de la aceeași latură.

Referitor la sistemul de canalizare aferent imobilului de pe str. Scortarilor nr.12-14, acesta va fi deviat pe cheltuială investitorului, fără a afecta funcționarea acestuia.

Intocmit,  
arch. Cezar Ioan-Mateescu

Verificat,  
arch. Claudiu Botea



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. 293771/433/22.06.2017 și 307192/433/30.06.2017, obiecturile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 362936/07.08.2017 și 362938/07.08.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecturile primite au fost transmise vecinilor prin adresele cu nr. : 364458/433/08.08.2017 și 364469/433/08.08.2017.

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

Director executiv ,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan