

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor, proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 62717/1/4.02.2026, conex cu nr. 906152/1/27.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 62914/433/4.02.2026, conex cu nr. 906244/433/27.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor, beneficiară: KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 94 din 22.03.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 131 din 21.08.2025 și nr. 180 din 24.11.2025, precum 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, precum și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor, beneficiară: KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L., pentru un teren în suprafață de 40977 mp, identificat prin nr. cad. 260736, nr. cad. 267494, nr. cad. 267504, nr. cad. 267507, nr. cad. 267509, nr. cad. 267518, nr. cad. 267520, nr. cad. 267521, nr. cad. 267522, nr. cad. 267528, nr. cad. 267531, nr. cad. 267535, nr. cad. 267537, nr. cad. 267543, nr. cad. 267546, aflat în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de 40.977 mp, propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

UTR A Armătura – Zonă industrială restructurată – Zonă mixtă (parcelele 1-5 și 9-16, cf. planșei „A.04 Plan reglementări urbanistice-zonificare”)

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă în imobile monofuncționale sau mixte; activități terțiare (alimentația publică, servicii cu acces public, servicii profesionale); activități comerciale en detail în clădiri dedicate de tip box sau de tip pavilionar; activități de administrarea afacerilor (clădiri de birouri); activități de turism (hotel de apartamente, hostel); activități de sănătate și asistență socială; activități culturale (săli de spectacole, club, spații de joacă la interior, spații expoziționale); activități de învățământ (creșă, grădiniță, centru educațional); activități sportive, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule – componente ale amenajării peisagere, pavilioane fixe sau mobile (food truck), grădini urbane; piețe volante, cu activitate temporară sau sezonieră;

- *regim de construire:* deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă:*

- **pentru parcelele 1, 2, 3, 4:** (1-3)S+P+10E, H max = 45 m; se admite un accent volumetric (1-3)S+P+15E, H max = 60 m pe parcela 2, spre strada Gării; suplimentar, se admite realizarea de etaje tehnice, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 30% din suprafața ultimului nivel și să fie dedicate exclusiv funcțiunilor tehnice;

- **pentru parcela 5:** (S/D)+P+E, H max 10 m;

- **pentru parcela 9:** (S/D)+P+E, H max 10 m;

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto în garajul imobilului.

- *indicii urbanistici:*

***la nivelul ansamblului (UTR A Armătura):** POT maxim = 60% și CUT maxim = 2,8;

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului).

***la nivel de parcelă:** variabili, POT maxim între 0 și 60%, CUT maxim între 0 și 3,8;

- Parcelele 1, 2, 3 și 4: POT maxim = 60% și CUT maxim = 3,8;

- Parcela 5: POT maxim 50%, CUT maxim 1,0;

- Parcelele 9 și 13: POT maxim = 10% și CUT maxim = 0,2;

- Parcelele 10, 11, 12, 14, 15, 16: POT = 0%, CUT = 0;

- *retragerea față de aliniament:* construcțiile vor fi dispuse în retragere față de aliniamentul străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, în front discontinuu (deschis), respectiv: minim 5 m față de strada Gării și minim 1 m în zona de acces pentru Parcela 2; minim 2 m față de strada Oașului Fundătură;

- *retragerea față de limitele laterale:* cf. planșei „A.04 Plan reglementări urbanistice-zonificare”;

- *retragerea față de limita posterioară:* cf. planșei „A.04 Plan reglementări urbanistice”; pe parcela 9, adiacentă zonei verzi de protecție a pârâului Nadăș, amenajată ca spațiu verde, pot fi amplasate edicule, pavilioane și alte componente ale amenajării peisagere, cu condiția respectării unei distanțe de minim 2 m față de limita nordică de proprietate;

- *circulațiile și accesele:* accesul la amplasament se realizează din str. Gării, str. Oașului Fundătură și str. Brândușelor. Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere. Căile de acces auto vor fi adecvate pentru intervenția în caz de incendiu, mentenanță și pentru traficul ocazional (ex. aprovizionare). Accesul pietonal pe parcele va fi public, neîngrădit. Curțile interioare ale imobilelor vor avea acces semiprivat și utilizare comună a locatarilor. Limitarea accesului pentru curțile interioare se poate realiza prin elemente fizice. Este admis accesul auto din subsolul unei construcții în subsolul alteia, aflată pe parcela învecinată. Este permis accesul auto pe parcela 9, pentru mentenanța spațiilor verzi;

- *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va organiza, în proporție de minim 75%, în spații specializate dispuse la subsol/demisol/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj-Napoca. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ sau a unor evenimente publice autorizate. Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, pe 5 fracții, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu odată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Numărul minim de arbori, cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet, prevăzuți prin regulament a fi plantați în cazul dezvoltării (UTR A Armătura) vor fi suplimentați cu 10, respectiv de la minim 25 la minim 35.

UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis (parcelele 7 și 8 cf. planșei „A.04 Plan reglementări urbanistice-zonificare”)

Pentru parcelele 7 și 8, încadrarea funcțională stabilită prin PUZ este UTR RrM1, regulamentul aplicabil fiind RLU PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 492/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă comasarea acestora cu parcelele cu front la strada Brândușelor, în vederea restructurării frontului străzii, în conformitate cu prevederile PUG.

UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (parcela 6 cf. planșei „A.04 Plan reglementări urbanistice-zonificare”)

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

Implementarea investițiilor se va realiza în două etape/faze.

Etapa 1 – cuprinde parcelele destinate construirii unui imobil cu funcțiuni mixte (parcela 1), respectiv învățământ preșcolar (parcela 5), imobile cu destinație de „drum”, destinate regularizării și amenajării străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (parcelele 10, 11, 12, 15, 16, 17), imobilele cu destinația de „drum” din zona accesului în ansamblu (parcela 13) și

platformă/parcare auto (*parceta 14*), imobilele destinate amenajării de spații verzi în vecinătatea pârâului Nadăș (*parcelele 6 și 9*).

Potrivit prevederilor Avizului nr. 470312/446/17.04.2025 al Serviciului Siguranța Circulației, imobilul cu funcțiuni mixte (de pe *parceta 1*) va avea prevăzut la subsol 10 locuri de parcare pentru vizitatori, care nu vor putea să își modifice destinația, indiferent de modificările ulterioare ale funcțiunilor propuse. Pentru imobilul cu destinația de învățământ preșcolar (*creșă*) vor fi asigurate 5 locuri de parcare (pe *parceta 14*), precum și amenajarea unei alveole pentru 4 locuri de staționare, în zonă (la strada Oașului Fundătură).

Etapa 2 – cuprinde *parcelele 2, 3, 4* (UTR A Armătura), precum și *parcelele 7 și 8* (UTR RrM1).

Emiterea autorizațiilor de construire, pentru aceste parcele din etapa 2, se va face ulterior realizării unor lucrări de infrastructură majoră (*tronson/obiect din Culoarul de Mobilitate Nord din zona Carbochim, reconfigurarea sensului giratoriu de la intersecția strada Gării-strada Oașului*), care să scadă gradul actual de încărcare al străzilor și intersecțiilor din zonă.

Lucrările de pe *parceta 13*, din zona accesului în ansamblu, pot fi executate în etapa 1 sau în etapa 2, odată cu demararea investițiilor pe parcelele 2 și 4.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu:

1. Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Gării și Oașului Fundătură (cf. „A.04 Plan reglementari urbanistice-zonificare”) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.

2. Vor fi realizate lucrările de infrastructură rutieră propusă, respectiv lărgirea și amenajare străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (pe tronsonul adiacent PUZ), în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea normativelor și legislației incidente (amenajare alveolă de parcare la str. Oașului Fundătură, amenajare alveolă și dotare stație de transport în comun la str. Gării, realizare semnalizare rutieră orizontală și verticală, semaforizare cu buton a trecerii de pietoni de pe str. Gării, realizare lucrări tehnico-edilitare - rețea pluvială, iluminat public). Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța circulației. Rețeaua stradală (rutieră) propusă prin PUZ vizează lărgirea străzilor existente, perimetrale ansamblului propus și realizare acces (*parceta 13*).

Anterior demarării investițiilor din etapa 2 :

1. Imobilul cu destinația de învățământ preșcolar, edificat în baza unui proiect autorizat, cu *parceta aferentă (parceta 5)*, *parceta 14* (amenajată ca parcare auto), precum și *parcelele 6 și 9*, amenajate ca spații verzi, vor fi trecute, cu titlu gratuit, în proprietatea Municipiului (cf. *planșei „A.07 Plan circulația terenurilor și propunerii din contractul de restructurare*).

2. Imobilele dezmembrate în vederea lărgirii și amenajării străzii Gării și Oașului Fundătură, amenajate în baza unui proiect autorizat, vor fi transferate în domeniul public, cu titlu gratuit (cf. *planșei „A.07 Plan circulația terenurilor și propunerii din contractul de restructurare*).

La faza D.T.A.C. obiectivele din P.U.Z. vor fi supuse avizării în Comisia de Estetică urbană.

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

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2, Planșa „A.04 Plan reglementări urbanistice-zonificare” se constituie în Anexa 3, Planșa „A.07 – Plan circulația terenurilor” se constituie în Anexa 4, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșea



CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar Emil Boc cu sediul social în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, Nr. 3, , Jud. Cluj, denumite în continuare **"Autoritatea publică"**,

și

KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L., cu sediul în Răscruți, Str. Răscruți, Nr. 368A, Jud. Cluj, având nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J12/788/2017, C.U.I. 37154858, reprezentată prin dl Zaharia Gavril Marius în calitate de administrator, denumit în continuare **"Investitor privat"**.

Părțile menționate anterior sunt denumite colectiv **"Părți"** sau individual **"Parte"**.

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilele terenuri situate în Cluj-Napoca, Str. Gării – Str. Brândușelor, identificate prin nr. cad. 260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546 încadrat în UTR RiM, parțial UTR RrM1, parțial UTR Ve, conform Certificat de Urbanism nr. 3109/08.12.2022.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. HCL 492/2014, 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 cadrul de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea 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 de fundamentare efectuate și a avizelor emise părțile convin următoarele:



1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul Privat propune următoarea temă-program de restructurare urbană a amplasamentului studiat:

Profil funcțional :

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, teritoriul de studiat este cuprins preponderent în U.T.R. S_Rim – restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă, parțial în U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și o suprafață neglijabilă în U.T.R. RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Se propune restructurarea urbană a ansamblului industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală.

Categorii funcționale propuse:

- zonă mixtă (UTR A Armătura); restructurarea platformei industriale Armătura, în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni educaționale pentru învățământ preșcolar etc.) cu regim de construire deschis;
- zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic (UTR Ve);
- zonă mixtă cu regim de construire închis (UTR RrM1);

Indicatori urbanistici:

UTR A Armătura – Zonă industrială restructurată – Zonă mixtă

P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 2,8 (la nivelul de ansamblu);

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului).

În vederea implementării investiției se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici de la nivelul ansamblului, să se încadreze în P.O.T. max 60%, C.U.T. max 2,8.

Indicatori urbanistici la nivel de parcelă: variabil (POT între 0 și 60%, CUT între 0 și 3,8)

Funcțiunea predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă în imobile monofuncționale sau mixte; activități terțiare; activități comerciale en detail în clădiri dedicate de tip box sau de tip pavilionar; activități de administrare afacerilor; activități de turism; activități de sănătate și asistență socială; activități culturale; activități de învățământ; activități sportive, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule - componente ale amenajării peisagere, pavilioane fixe sau mobile (food truck), grădini urbane; piețe volante, cu activitate temporară sau sezonieră;

- UTR Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic:

Se mențin prevederile RLU PUG aprobat prin HCL 492/2014 cu modificările și completările ulterioare, pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve (parcele 6).

-UTR RrM1 – zonă mixtă cu regim de construire închis:

Pentru parcelele 7 și 8, încadrarea funcțională stabilită prin PUZ este UTR RrM1, regulamentul aplicabil fiind RLU PUG aprobat prin HCL 492/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Implementarea investițiilor se va realiza în două etape/faze.

Etapă 1 - cuprinde parcelele destinate construirii unui imobil cu funcțiuni mixte (parcela 1 cf. planșei Reglementari urbanistice-zonificare), respectiv învățământ antepreșcolar (parcela 5), imobile cu destinație de „drum”, destinate regularizării și amenajării străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (parcelele 10, 11, 12, 15, 16, 17), imobilele cu destinația de „drum” din zona accesului în ansamblu (parcela 13) și platformă/parcare auto (parcela 14), imobilele destinate amenajării de spații verzi în vecinătatea pâraului Nadăș (parcelele 6 și 9).

Etapă 2 - cuprinde parcelele 2, 3, 4 (UTR A Armătura), precum și parcelele 7 și 8 (UTR RrM1) cf. planșei Reglementari urbanistice-zonificare.

1.2. Obiective de interes public:

Investitorul Privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 94 din 20.03.2024, Avizul Arhitectului – Șef nr. 131 din 21.08.2025 și nr. 180 din 24.11.2025 cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

A. Dezmembrarea suprafețelor de teren necesare regularizării străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (în conformitate cu planșa Reglementari urbanistice - zonificare), înscrierea în C.F. cu titlu de „drum”, amenajarea și transferul acestora în proprietate publică, cu titlu gratuit.

B. Lărgirea și amenajarea străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (pe tronsonul adiacent PUZ), în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea normativelor și legislației incidente (amenajare alveolă de parcare la str. Oașului Fundătură, amenajare alveolă și dotare stație de transport în comun la strada Gării, realizare semnalizare rutieră orizontală și verticală, semaforizare cu buton a trecerii de pietoni de pe str. Gării, realizare lucrări tehnico-edilitare - rețea pluvială, iluminat public).

C. Proiectarea și edificarea unei construcții cu destinația de învățământ antepreșcolar (capacitate minim 4 grupe), la nivel finisat, cu asigurarea a 5 locuri de parcare și transferul acesteia, cu parcelele aferente (parcela 5 și parcela 14, cf. planșei - Reglementari urbanistice - zonificare) în proprietatea Municipiului cu titlu gratuit. Transferul parcelei 14 se va realiza anterior demarării investițiilor din etapă 2 (investițiile de pe parcelele 2,3,4,7,8)

D. Amenajarea unui spațiu verde în vecinătatea pâraului Nadăș, cu o suprafață de aprox. 2677 mp (parcelele 6 și 9 cf. planșei Reglementari urbanistice-zonificare) și transferul în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, anterior demarării investițiilor din etapă 2.

E. Păstrarea și integrarea în dezvoltarea propusă a turnului de apă (nr. cad. 267494 - C5) și a cosurilor de fum (nr. cad. 267494 - C4), imobile ce rămân în proprietate privată.

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

1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2. ce vor fi preluate în patrimoniul Municipiului, vor fi finalizate în conformitate cu calendarul de etapizare a implementării investițiilor stabilit prin Avizul Arhitectului – Șef nr.131 din 21.08.2025 și nr. 180 din 24.11.2025: - obiectivele prevăzute la art 1.2. B anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil

din ansamblu.

- obiectivele prevăzute la art 1.2.A, se vor realiza anterior emiterii autorizatiei de construire a primului imobil din ansamblu (dezmembrarea suprafețelor de teren necesare regularizării străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, înscrierea în CF cu titlu de drum și amenajarea acestora), iar anterior demarării investițiilor prevăzute în Etapa 2, suprafețele dezmembrate și amenajate vor fi transferate în domeniul public, cu titlu gratuit.
- obiectivele prevăzute la art 1.2.C, 1.2.D se vor realiza înainte de demararea investițiilor prevăzute în Etapa 2
- obiectivele prevăzute la art 1.2.E se vor realiza concomitent cu investițiile de pe parcelele pe care respectivele obiective sunt situate.

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

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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 RERULARE

2.1. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcelă, 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 agreeate.

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 garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de cca. 107.000.000 EUR+TVA.



3.2. Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform Avizul Arhitectului – Șef nr. 131 din 21.08.2025.

4. ALTE CAUZE

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

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

Încheiat în data de

KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

Prin reprezentant administrator Zaharia Gavril Marius

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

Prin reprezentant Primar Emil Boc

Direcția Economică, Director executiv

Direcția Juridică, Director executiv

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop



ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR. 61/2026 ARE UN NUMAR DE 5 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA ARMĂTURA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR A Armătura – Zonă industrială restructurată – Zonă mixtă

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de actuala platformă industrială Armătura. Activitatea industrială urmează să fie relocalată, terenul urmând a primi o destinație potrivită cu poziția în cadrul țesutului urban – adiacent râului Nadăș, în apropierea centrului orașului și a gării. Restructurarea se încadrează în tendința accelerată de reînnoire și schimbare a zonei, tendință manifestată atât în proiectele publice – refacerea parcurilor Feroviarilor, Armătura, a Pieței Gării, conectarea str. Răsăritului și Câmpul Pâinii prin traversarea râului, refacerea podului Porțelanului – cât și prin proiectele private – restructurarea platformelor Mucart, Libertatea, TDR și Carbochim.

Funcțiunea predominantă a zonei: structura funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, funcțiuni terțiare, activități culturale.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- locuire colectivă în imobile monofuncționale sau mixte
- activități terțiare (alimentația publică, servicii cu acces public, servicii profesionale)
- activități comerciale en detail în clădiri dedicate de tip box sau de tip pavilionar
- activități de administrare afacerilor (clădiri de birouri)
- activități de turism (hotel de apartamente, hostel)
- activități de sănătate și asistență socială
- activități culturale (săli de spectacole, club, spații de joacă la interior, spații expoziționale)
- activități de învățământ (creșă, grădiniță, centru educațional)
- activități sportive, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule – componente ale amenajării peisagere, pavilioane fixe sau mobile (food truck), grădini urbane
- piețe volante, cu activitate temporară sau sezonieră

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de amenajare a malurilor și a albiei, poduri, pasarele pietonale, drumuri
- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:
 - (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp.
 - (b) să implice maximum 10 persoane.
 - (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.
- Se admite realizarea unui ansamblu rezidențial (monofuncțional) pe parcelă, cu condiția ca pe parcelele învecinate, să existe mixaj funcțional.
- Se admit lucrări de reabilitare, refuncționalizare și extindere (în afara ariei supraterrane edificabile, inclusiv în retragerea de 30 m față de pârâul Nadăș) a imobilelor sau structurilor existente cu condiția respectării indicatorilor urbanistici.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activități și servicii de tip industrial
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA ARMĂTURA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Construcții provizorii, altele decât cele ce țin de organizarea de șantier sau de organizarea unor evenimente

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza în conformitate cu Planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituți de lege sau pentru transferul unor suprafețe de teren către Statul Român, indiferent de forma de administrare a acestora.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi dispuse în retragere față de aliniamentul străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, în front discontinuu (deschis), respectiv:

- minim 5m față de strada Gării și minim 1m în zona de acces pentru Parcela 2
- minim 2m față de strada Oașului Fundătură

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și bransamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire deschis, cu respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate laterale și posterioare ale parcelelor, în conformitate cu planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare.

În afara zonelor de retragere se permite realizarea de elemente de infrastructură cum ar fi dar fără a se limita la acestea: ieșire de urgență ale adăposturilor de protecție civilă, posturi trafo, puncte de reglare gaz, cămine de vizitare, canale tehnice și elemente ce țin de amenajarea peisageră – edicule, spații de joacă, aspersoare, construcții necesare adăpostirii echipamentelor necesare întreținerii spațiilor verzi.

Se admite realizarea de balcoane începând de la înălțimea de 4 m, de la cota trotuarului, peste limita retragerii față de limitele laterale și posterioare, numai cu condiția respectării regulilor privind înșorirea.

Pe parcela 9, adiacentă zonei verzi de protecție a pârâului Nadăș, amenajată ca spațiu verde, pot fi amplasate edicule, pavilioane și alte componente ale amenajării peisajere, cu condiția respectării unei distanțe de minim 2m față de limita nordică de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, cu respectarea regulilor privind înșorirea în cazul locuințelor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la amplasament se realizează din str. Gării, str. Oașului Fundătură și str. Brândușelor.

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere.

Căile de acces auto vor fi adecvate pentru intervenția în caz de incendiu, mentenanță și pentru traficul ocazional (ex. aprovizionare).

Accesul pietonal pe parcele va fi public, neîngrădit. Curțile interioare ale imobilelor vor avea acces semiprivat și utilizare comună a locatarilor. Limitarea accesului pentru curțile interioare se poate realiza prin elemente fizice. Este admis accesul auto din subsolul unei construcții în subsolul alteia, aflată pe parcela învecinată.

Este permis accesul auto pe Parcela 9, pentru mentenanța spațiilor verzi.



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA ARMĂTURA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MILOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsol/demisol/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca.

În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru parcelele 1, 2, 3, 4: (1-3)S+P+10E, H max 45m;

Se admite un accent volumetric (1-3)S+P+15E, H max 60m pe parcela 2, spre strada Gării;

Suplimentar se admite realizarea de etaje tehnice, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 30% din suprafața ultimului nivel și să fie dedicate exclusiv funcțiunilor tehnice.

Pentru parcela 5: (S/D)+P+E, H max 10m;

Pentru parcela 9: (S/D)+P+E, H max 10m;

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto în garajul imobilului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 5m la str. Gării și 2m la strada Oașului Fundătură.

Fațadele clădirilor spre spațiul verde adiacent pârâului Nadăș (parcele 9), vor fi tratate arhitectural, cu goluri și accese, chiar și în situația amplasării clădirilor pe limita de proprietate nordică.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare individuale se va realiza într-o manieră discretă fără a fi vizibile de la nivelul pietonului, integrate în conceptul arhitectural al fațadei.

Conducerea țevelor de gaz sau a altor tubulaturi / cabluri pe exteriorul fațadelor principale este interzisă. Este permisă amplasarea grilelor de exaustare / desfumare / aport de aer pe fațade, cu condiția tratării arhitecturale a acestora, în concordanță cu arhitectura fațadei.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice și pe acoperișul terasă al imobilelor, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare cu destinația de locuire.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bânci și/sau elemente de șezut.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA ARMĂTURA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ sau a unor evenimente publice autorizate.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, pe 5 fracții, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edificii se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisajeră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor etc.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat. Pe parcele, în funcție de destinația acestora, procentul variază între 0 și 90%.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Spațiul verde organizat pe sol natural va conține vegetație înaltă, medie și joasă. Vor fi plantați cel puțin 25 arbori în cadrul dezvoltării și cel puțin 10 arbori pe fâșia adiacentă aliniamentului la strada Gării și strada Oașului Fundătură, arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1m de la colet.

În situația amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spațiu liber, este permisă realizarea de fațade cu goluri și accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au același proprietar sau cu acordul proprietarului vecin, în cazul în care parcelele au proprietari diferiți.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuiri / delimitări ale proprietăților cu garduri din plasă metalică sau zidărie/beton, dublate cu plantații de gard viu cu înălțimea maximă de 2 metri, doar pentru zonele de serviciu, zone de siguranță ale unor infrastructuri edilitare, zone destinate sportului cu mingea sau locuri de joacă pentru copii.

Orice alte împrejmuiri sunt interzise, cu excepția Parcele 5 rezervate pentru funcțiunea de învățământ. Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejmuiri în sensul prezentului regulament.

15. INDICATORI URBANISTICI

La nivelul ansamblului (UTR A Armătura) POT maxim de 60% și CUT maxim de 2,8

La nivel de parcelă: variabili, POT maxim între 0 și 60%, CUT maxim între 0 și 3,8.

- Parcelele 1, 2, 3 și 4: POT maxim = 60% și CUT maxim = 3,8.
- Parcela 5: POT maxim 50%, CUT maxim 1,0.
- Parcelele 9 și 13: POT maxim = 10% și CUT maxim = 0,2.
- Parcelele 10, 11, 12, 14, 15, 16: POT= 0%, CUT = 0.

UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

Pentru parcelele 7 și 8, încadrarea funcțională stabilită prin PUZ este UTR RrM1, regulamentul aplicabil fiind RLU PUG aprobat prin HCL 492/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă comasarea acestora cu parcelele cu front la strada Brândușelor, în vederea restructurării frontului străzii, în conformitate cu prevederile PUG.

UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Se mențin prevederile RLU PUG aprobat prin HCL 492/2014 cu modificările și completările ulterioare, pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve (parcele 6).

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop



Întocmit,
Arh. Urb. Vlad NEGRU

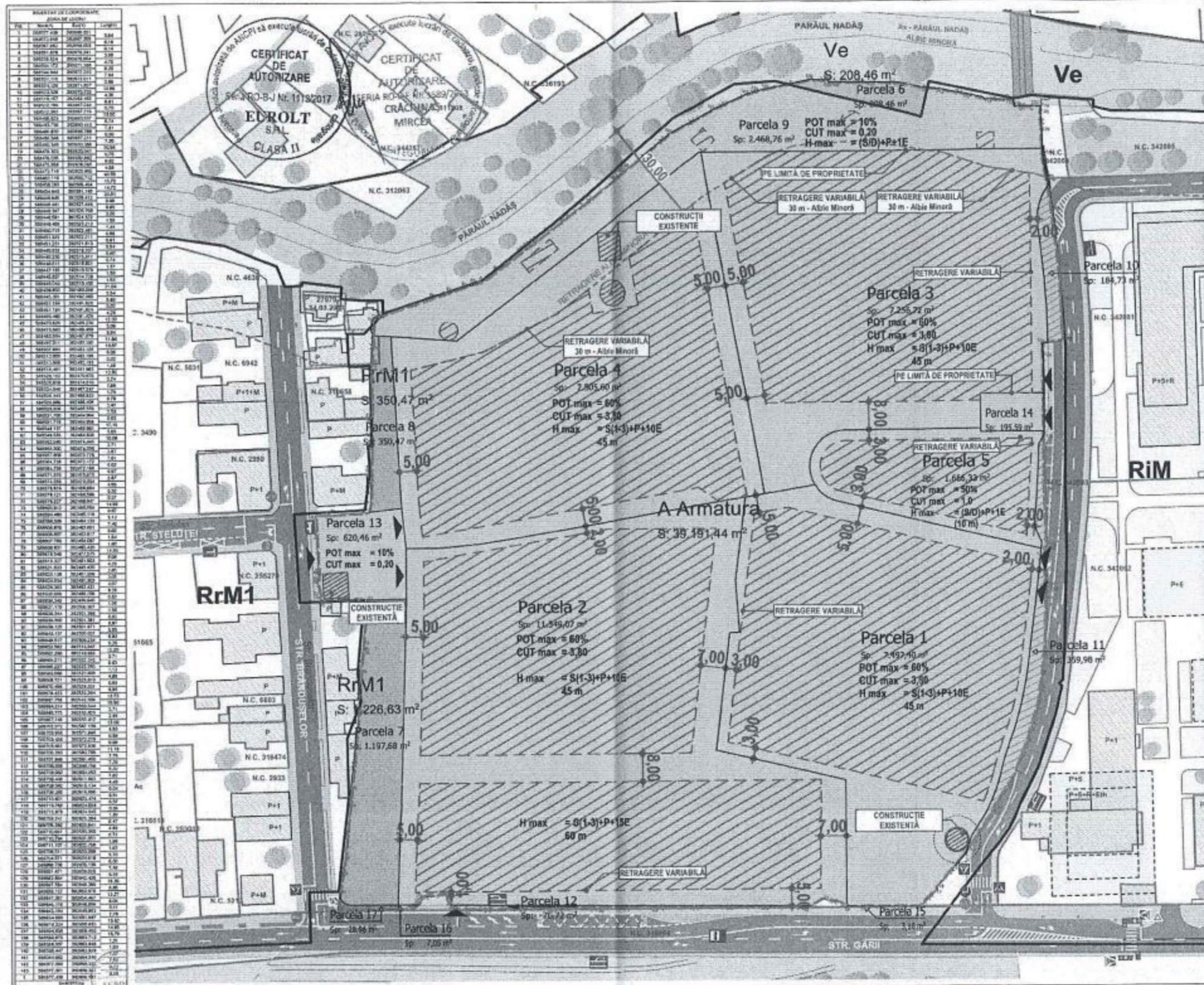
pagina 4 din 4

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 61/2026 ARE UN NUMAR DE 4 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca





LEGENDĂ

LIMITE
- Limita zonei reglementate prin P.U.Z.
- Limita zonei studiate prin P.U.Z.
- Limita de proprietate - parcelă propusă
- Suprafață suprapusă edificabilă
- Retragere 30 m față de albie minoră a pârâului Nădăș
- Retragere 30 m față de albie minoră a pârâului Nădăș
- Suprafață care se va dezmembra din proprietate privată pentru realizarea drumurilor - 660,52 mp.

ZONIFICARE - UNITĂȚI DE REPREZENTĂȚIE
- UTR A - Armatură - Reabilitarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă
- UTR Bm1 - Parcelă riverană principalelor artere de trafic, destinată restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis
- UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- Cămin autorizat la construcție
- Acces auto
- Acasă auto

ETAPAZARE INVESTIȚIE
- ETAPA 1: 245 locuri de parcare (Parcela 1, Parcela 5)
- ETAPA 2: 1646 locuri de parcare (restul dezvoltării)
- PRIN P.U.Z. ARMATURA SE PROPUNE UN NUMĂR MAXIM DE 1293 PARCĂRI AUTO.
- SE PROPUNE 10 PARCĂRI PENTRU VISITATORI (ETAPA 1)

NR. CRT.	DENUMIREA UTR	SUPRAFATĂ	%	SUPRAFATĂ	%
1	UTR Bm1 - Reabilitarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă	40.767,13	29,45%	0,00	0,00%
2	UTR Bm1 - Parcelă riverană principalelor artere de trafic, destinată restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis	1,41	0,00%	0,00	0,00%
3	UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	208,46	0,51%	0,00	0,00%
4	UTR A Armatură - Zonă mixtă	0,00	0,00%	39.191,44	95,64%
5	UTR Bm1 - Parcelă riverană principalelor artere de trafic, destinată restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis	0,00	0,00%	1.577,11	3,85%
6	UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	0,00	0,00%	208,46	0,51%
Total		40.977,00	100,00%	40.977,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI REGLEMANȚI PE U.T.R.:

UTR	Arie UTR	POT	CUT
UTR A Armatură - Zonă mixtă	39.191,44 mp	60,00%	2,80
UTR Bm1 - Parcelă riverană principalelor artere de trafic, destinată restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis	1.577,11 mp	60,00%	2,80
UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	208,46 mp	1,00%	0,01

INDICATORI URBANISTICI REGLEMANȚI PE PARCELĂ:

Parcela	POT max reglementat parcela	CUT max reglementat parcela	Regim H. max.
Parcela 1	60%	3,80	45 m
Parcela 2	60%	3,80	45 m
Parcela 3	60%	3,80	45 m
Parcela 4	60%	3,80	45 m
Parcela 5	60%	3,80	45 m
Parcela 6	10%	0,20	45 m
Parcela 7	10%	0,20	45 m
Parcela 8	10%	0,20	45 m
Parcela 9	10%	0,20	45 m
Parcela 10	10%	0,20	45 m
Parcela 11	10%	0,20	45 m
Parcela 12	10%	0,20	45 m
Parcela 13	10%	0,20	45 m
Parcela 14	10%	0,20	45 m
Parcela 15	10%	0,20	45 m
Parcela 16	10%	0,20	45 m
Parcela 17	10%	0,20	45 m

Digitally signed by Cornel Lucian Daniciu
Date: 2025.01.29 10:50:46 +02'00'

TRANS FORM

Str. Republicii 81 /
Cluj Napoca 400489 RO
+40264433687
office@transform.ro
www.transform.ro
Echipa de proiect / Design Team

șef proiect: arh. Vlad NEGRU
proiectat: arh. Raul DATES
arh. Paula POPA
arh. Ina CRISAN
arh. Alex BLAGA

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
Sat Râșcruș, comuna Bontida,
nr. 368A, Jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:
P.U.Z. de restructurare urbană
(platforma industrială Armatură), str.
Gării - str. Brândușelor

ADRESA / ADDRESS:
str. Gării, nr.19, mun. Cluj-Napoca,
Jud. Cluj, România
DENUMIRE / LAYOUT NAME:
Plan Reglementări Urbanistice -
Zonificare

Proiect nr. / Project no.: 1135

Faza / Phase: P.U.Z.

Parte Desenată

pag: A.04

scară: 1:1000

revizii: V02_REV05

data / date: 03/09/2025

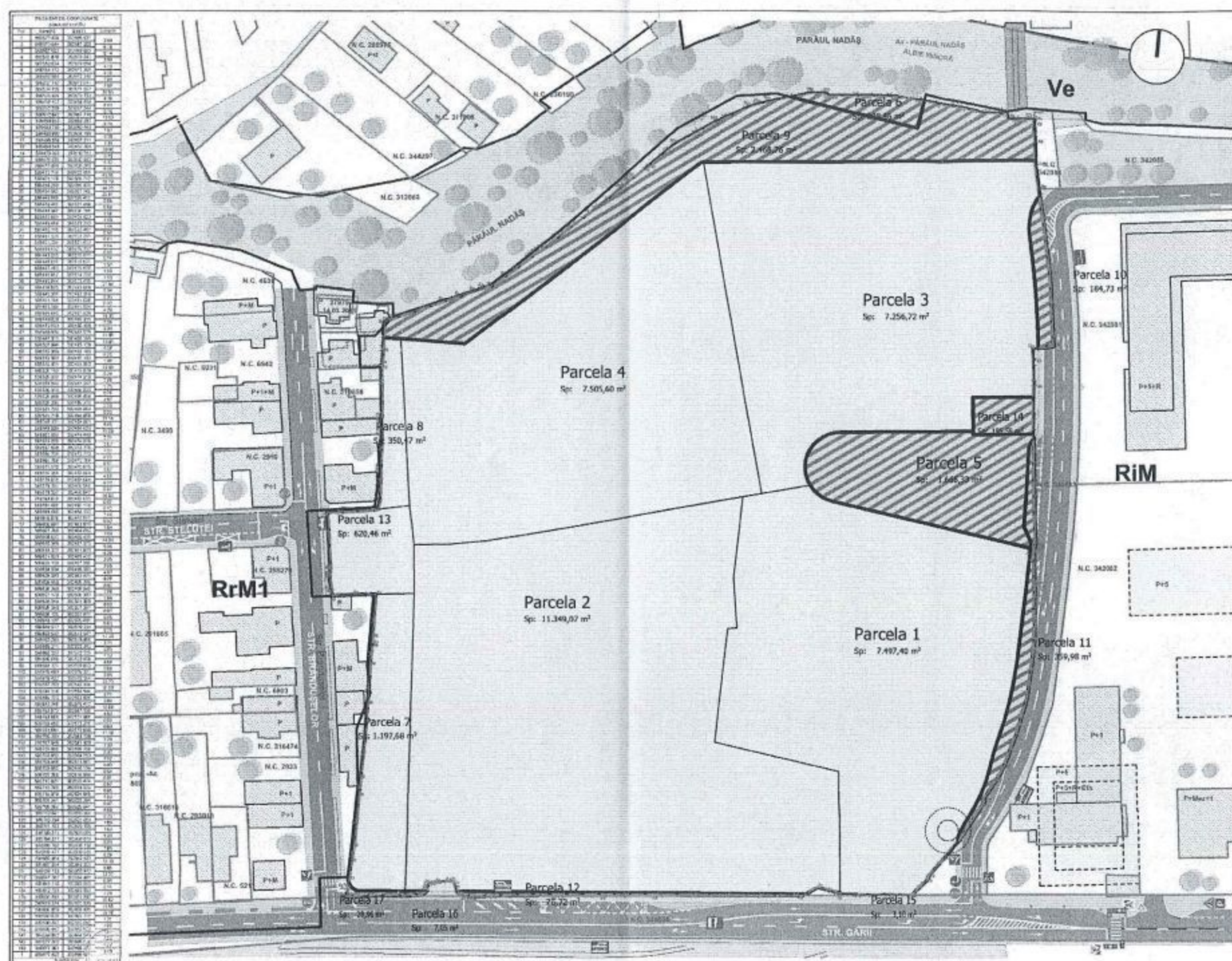
ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 61/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca





NR. CRI.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILITARE	ALTE PĂRȚI	%	SUP. BĂTAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Cuți construite	40.977,00	100,00%	35.777,33	87,33%
2	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Cuți construite	0,00	0,00%	1.861,92	4,54%
3	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drum	0,00	0,00%	680,52	1,63%
4	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Scurtă deșeu	0,00	0,00%	2.677,33	6,53%
Total			40.977,00	100,00%	40.977,00	100,00%

LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PPRU P.U.Z.
- LIMITA ZONEI STUDIATE PPRU P.U.Z.
- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT

TRANSFORM

Sir. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trf.ro

Echipa de proiect / Design Team

șef proiect: arh. Vlad NEGRUȚ

proiectat: arh. Raul DATEȘ, A.A.

arh. Paula POPA

arh. Ina CRISAN

arh. Alex BLAGA

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:

Sat Răscruți, comuna Bonțida, nr. 368A, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:

P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării - str. Brândușelor

ADRESA / ADDRESS:

str. Gării, nr.19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Plan Circulația Terenurilor

Proiect nr. / Project no.: 1135

Faza / Phase: P.U.Z.

Parte Desenată

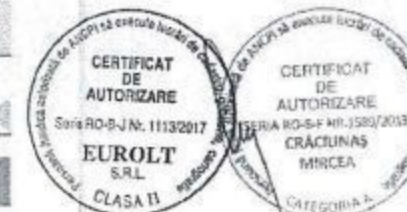
pag: A.67

scara: 1:1000

revizii: V02_REV05

data / date: 05.09.2025

Digitally signed
by Cornel
Lucian Dancu
Date:
2025.01.29
10:50:46 +02'00'



ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR. 61/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L. prin reprezentant Gavril-Marius Zaharia, cu domiciliul în județul Maramureș, loc. Baia-Mare, înregistrată sub nr. 478697/433/2025, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 638245/433/2025, 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. 131 din 21.08.2025

pentru P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura),
str. Gării – str. Brândușelor

generat de imobilele cu nr. cad. 260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546

Inițiator: KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 40.977 mp, este delimitat de str. Gării în partea de sud, parcelele de pe frontul vestic al străzii Brândușelor în partea de est, culoarul Nadășului în partea de nord și teritoriul reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 632/2020 în partea de vest (fosta platformă industrială Libertatea). Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. predomnărent în U.T.R S Rim – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă, parțial în U.T.R Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și o suprafață neglijabilă în U.T.R RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construcție închis.

U.T.R. 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 P.U.Z. 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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

— *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;

— *retragerea 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;

— *retragerea 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.

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

— *funcțiune predominantă*: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană;

— *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

— *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 1%, C.U.T. maxim = 0,01;

— *retragere min. față de aliniament*: nu e cazul;

— *retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: nu e cazul.

U.T.R. RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării

— *regim de construire*: închis;

— *funcțiune predominantă*: caracterul propus - spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

— *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (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 (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m;

— *indici urbanistici*: Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 3,2.

— *retragere față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală;

— *retragere față de limitele laterale și posterioare*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de 40.977 mp, propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

UTR A Armătura – Zonă industrială restructurată – Zonă mixtă (parcelele 1-5 și 9-16, cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice-zonificare”)

– *funcțiunea predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă în imobile monofuncționale sau mixte; activități terțiare (alimentația publică, servicii cu acces public, servicii profesionale); activități comerciale en detail în clădiri dedicate de tip box sau de tip pavilionar; activități de administrare afacerilor (clădiri de birouri); activități de turism (hotel de apartamente, hostel); activități de sănătate și asistență socială; activități culturale (săli de spectacole, club, spații de joacă la interior, spații expoziționale); activități de învățământ (creșă, grădiniță, centru educațional); activități sportive, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule – componente ale amenajării peisagere, pavilioane fixe sau mobile (food truck), grădini urbane; piețe volante, cu activitate temporară sau sezonieră;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*:

- pentru parcelele 1, 2, 3, 4: (1-3)S+P+10E, H max= 45m; Se admite un accent volumetric (1-3)S+P+15E, H max= 60m pe parcela 2, spre strada Gării; Suplimentar se admite realizarea de etaje tehnice, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 30% din suprafața ultimului nivel și să fie dedicate exclusiv funcțiilor tehnice.

- pentru parcela 5: (S/D)+P+E, H max 10m;

- pentru parcela 9: (S/D)+P+E, H max 10m;

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto în garajul imobilului.

– *indicii urbanistici*:

*la nivelul ansamblului (UTR A Armătura): POT maxim= 60% și CUT maxim= 2,8;

*la nivel de parcelă: variabili, POT maxim între 0 și 60%, CUT maxim între 0 și 3,8;

- Parcelele 1, 2, 3 și 4: POT maxim = 60% și CUT maxim = 3,8;

- Parcela 5: POT maxim 50%, CUT maxim 1,0;

- Parcelele 9 și 13: POT maxim = 10% și CUT maxim = 0,2;

- Parcelele 10, 11, 12, 14, 15, 16: POT= 0%, CUT = 0;

– *retragerea față de aliniament*: Construcțiile vor fi dispuse în retragere față de aliniamentul străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, în front discontinuu (deschis), respectiv: minim 5m față de strada Gării și minim 1m în zona de acces pentru Parcela 2; minim 2m față de strada Oașului Fundătură;

– *retragerea față de limitele laterale*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice-zonificare”;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

– *retragerea față de limita posterioară*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”; pe parcela 9, adiacentă zonei verzi de protecție a pârâului Nadăș, amenajată ca spațiu verde, pot fi amplasate edicule, pavilioane și alte componente ale amenajării peisagere, cu condiția respectării unei distanțe de minim 2m față de limita nordică de proprietate.

– *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează din str. Gării, str. Oașului Fundătură și str. Brândușelor. Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere. Căile de acces auto vor fi adecvate pentru intervenția în caz de incendiu, mentenanță și pentru traficul ocazional (ex. aprovizionare). Accesul pietonal pe parcele va fi public, neîngrădit. Curțile interioare ale imobilelor vor avea acces semiprivat și utilizare comună a locatarilor. Limitarea accesului pentru curțile interioare se poate realiza prin elemente fizice. Este admis accesul auto din subsolul unei construcții în subsolul alteia, aflată pe parcela învecinată. Este permis accesul auto pe parcela 9, pentru mentenanța spațiilor verzi;

– *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsol/demisol/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj-Napoca. În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

– *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ sau a unor evenimente publice autorizate. Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, pe 5 fracții, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis (parcelele 7 și 8 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice-zonificare”)

Pentru parcelele 7 și 8, încadrarea funcțională stabilită prin PUZ este UTR RrM1, regulamentul aplicabil fiind RLU PUG aprobat prin HCL 492/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă comasarea acestora cu parcelele cu front la strada Brândușelor, în vederea restructurării frontului străzii, în conformitate cu prevederile PUG.

UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (parcela 6 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice-zonificare”)

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

Documentația P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor (înregistrată sub nr. 478697/433/2025) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2025. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării completărilor depuse sub nr. 638245/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

Implementarea investițiilor se va realiza în două etape/faze.

Etapa 1 – cuprinde parcelele destinate construirii unui imobil cu funcțiuni mixte (*parcela 1*), respectiv învățământ preșcolar (*parcela 5*), imobile cu destinație de "drum", destinate regularizării și amenajării străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (*parcelele 10,11,12,15,16,17*), imobilele cu destinația de "drum" din zona accesului în ansamblu (*parcela 13*) și platformă/parcare auto (*parcela 14*), imobilele destinate amenajării de spații verzi în vecinătatea pâraului Nadăș (*parcelele 6 și 9*).

Potrivit prevederile Avizului nr. 470312/446/17.04.2025 al Serviciului Siguranța Circulației imobilul cu funcțiuni mixte (de pe parcela 1) va avea prevăzut la subsol 10 locuri de parcare pentru vizitatori, care nu vor putea să își modifice destinația, indiferent de modificările ulterioare a funcțiunilor propuse. Pentru imobilul cu destinația de învățământ preșcolar (creșă) vor fi asigurate 5 locuri de parcare (pe parcela 14) precum și amenajarea unei alveole pentru 4 locuri de staționare, în zonă (la strada Oașului Fundătură).

Etapa 2 – cuprinde *parcelele 2, 3, 4 (UTR A Armatura)*, precum și *parcelele 7 și 8 (UTR RrM1)*. Emiterea autorizațiilor de construire pentru aceste parcele din etapa 2, se va face ulterior realizării unor lucrări de infrastructură majoră (*tronsoan/obiect din Culoarul de Mobilitate Nord din zona Carbochim, reconfigurarea sensul giratoriu de la intersecția strada Gării - strada Oașului*), care să scadă gradul actual de încărcare al străzilor și intersecțiilor din zonă.

Lucrările de pe parcela 13, din zona accesului în ansamblu, pot fi executate în etapa 1 sau în etapa 2, odată cu demararea investițiilor pe parcelele 2 și 4.

Anterior emiterii autorizației de construire a primului imobil din ansamblu:

1. Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Gării și Oașului Fundătură (cf. „A.04 Plan reglementari urbanistice-zonificare”) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.
2. Vor fi realizate lucrările de infrastructură rutieră propusă, respectiv lărgirea și amenajare străzii Gării și străzii Oașului Fundătură (pe tronsonul adiacent PUZ), în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea normativelor și legislației incidente (amenajare alveolă de parcare la str. Oașului Fundătură, amenajare alveolă și dotare stație de transport în comun la strada Gării, realizare semnalizare rutieră orizontală și verticală, semaforizare cu buton a trecerii de pietoni de pe str. Gării, realizare lucrări tehnico-edilitare - rețea pluvială, iluminat public). Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică - Serviciul siguranța circulației. Rețeaua stradală (rutieră) propusă prin PUZ vizează lărgirea străzilor existente, perimetrale ansamblului propus și realizare acces (parcela 13).

Anterior demarării investițiilor din etapa 2 :

1. Imobilul cu destinația de învățământ preșcolar, edificat în baza unui proiect autorizat, cu parcela aferentă (parcela 5), parcela 14 (amenajată ca parcare auto), precum și parcelele 6 și 9, amenajate ca spații verzi, vor fi trecute cu titlu gratuit, în proprietatea Municipiului. (cf. planșei „A.07 Plan circulația terenurilor și propunerii din contractul de restructurare)
2. Imobilele dezmembrate în vederea lărgirii și amenajării străzii Gării și Oașului Fundătură, amenajate în baza proiect autorizat, vor fi transferate în domeniul public, cu titlu gratuit. (cf. planșei „A.07 Plan circulația terenurilor și propunerii din contractul de restructurare)

La faza D.T.A.C. obiectivele din P.U.Z. vor fi supuse avizării în Comisia de Estetică urbană.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

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

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

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 94 din 22.03.2024.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3109 din 8.12.2022 (prelungit până la data de 8.12.2025) emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier arh. Camelia Găvruta

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 942.9845 din 29.08.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.08.2025



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 180 din 24.11.2025

pentru completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 131 din 21.08.2025

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 131 din 21.08.2025 emis pentru: **P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor**, prin introducerea următoarelor precizări privind indicii urbanistici la nivel de ansamblului **UTR A Armătura – zonă industrială restructurată – zonă mixtă**, respectiv:

- *indicii urbanistici:*

*la nivelul ansamblului (UTR A Armătura): POT maxim= 60% și CUT maxim= 2,8;

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului).

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Muresan

Red., 2 ex., arh. Camelia Gâz



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; int. 4310
strategiurubane@primariaclužnapoca.ro

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L. prin reprezentant Gavril-Marius Zaharia cu domiciliul în județul Maramureș, loc. Baia-Mare, înregistrată sub nr. 307505/2024, 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 20.03.2024 se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 94 din 22.03.2024

pentru elaborarea

P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor
generat de imobilele cu nr. cad. 260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR S_Rim, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice – zonificare aferente PUG, delimitat de str. Gării în partea de sud, parcelele de pe frontul vestic al străzii Brândușelor în partea de est, culoarul Nadășului în partea de nord și teritoriul reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.632/2020 în partea de vest (fosta platformă industrială Libertatea). Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servitui

- **existent:** conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este cuprins predominant în U.T.R S_Rim – restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în U.T.R Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și o suprafață neglijabilă în U.T.R RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis;

- **propus:**

- * zonă mixtă (UTR Rim_Armătura); restructurarea platformei industriale Armătura, în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni educaționale pentru învățământul preșcolar etc.) cu regim de construire deschis;
- * zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic (UTR Ve)
- * zonă mixtă cu regim de construire închis (UTR RrM1)

Potrivit Planului de mobilitate urbană durabilă Cluj-Napoca 2021-2030, aprobat prin H.C.L nr. 2/2022, pâraul Nadăș poate reprezenta o axă structurantă și un coridor de mobilitate activă (pentru deplasările nemotorizate) pentru întreaga zonă industrială din nordul Clujului. Astfel, în vederea integrării pâraului Nadăș ca parte componentă a sistemului ecologic și dezvoltării unui coridor verde-albastru bine consolidat de-a lungul pâraului, construcțiile din zona mixtă (UTR Rim_Armătura) vor păstra o distanță de minim 30m față de limita albiei minore a pâraului. Excepție față de această retragere vor face ediculele (componente ale amenajării peisagere), pavilioanele temporare (fixe sau mobile) și alte tipuri de construcții admise în zone verzi.

Suprafața de teren din zona mixtă (UTR Rim_Armătura) adiacentă zonei verzi de protecție a apelor (UTR Ve) va fi amenajată ca spațiu verde cu acces public (plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă etc.)

3. Indicatori urbanistici obligatorii

UTR Rim_Armătura – zonă mixtă cu regim de construire deschis

P.O.T max = 60% , C.U.T max = 2,8 (la nivel de ansamblu);

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

În vederea implementării investiției se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici,

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

În vederea implementării investiției se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici, calculați la nivelul ansamblului (UTR-ului), să se încadreze în P.O.T max 60%, C.U.T max 2,8.

Indicatorii urbanistici la nivel de parcelă: variabili (P.O.T între 0 și 60%, CUT între 0 și 3,8)

În situația în care parcela de pe str. Brândușelor nr. 14-14A-14B (C.F. nr. 258527) din vecinătatea pâraului Nadăș, încadrată conform P.U.G. preponderent în UTR RrM1 și parțial în UTR Rim, este inclusă în U.T.R. Rim_Armătura și reglementate în sensul desființării fondului construit existent și amenajarea unui acces pietonal și velo din strada Brândușelor la spațiul verde adiacent culoarului Nadășului, se admite majorarea CUT cu 10% pentru zona mixtă (U.T.R. Rim_Armătura), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, Art.32, alin (7), respectiv CUT maxim = 3 ADC/mp.

UTR Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T max = 1% , C.U.T max = 0,01;

UTR RrM1 –zonă mixtă cu regim de construire închis

P.O.T max = 50% , C.U.T max = 2,6;

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

- dotări conexe locuirii (creșă/grădiniță), spații verzi cu acces public nelimitat;
- amplasamentul este accesibil din strada Gării și strada Brândușelor;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse în subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

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. Se va studia posibilitatea lărgirii străzii Oașului Fundătură, pe tronsonul dintre platforma Armătura și fosta platformă industrială Libertatea.

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

- conform Certificatului de urbanism nr. 3109 din 8.12.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei: conformări spațial-volumetrice, analiza funcțională sectorială, analiza condițiilor geotehnice și hidrogeologice, reambulare topografică;
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;
- plan director (masterplan) pentru arealul delimitat de str. Fabricii de chibrituri, culoarul Nadășului, str. Oașului și str. Gării;
- contract de restructurare între Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform prevederilor R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Rim;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- 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.

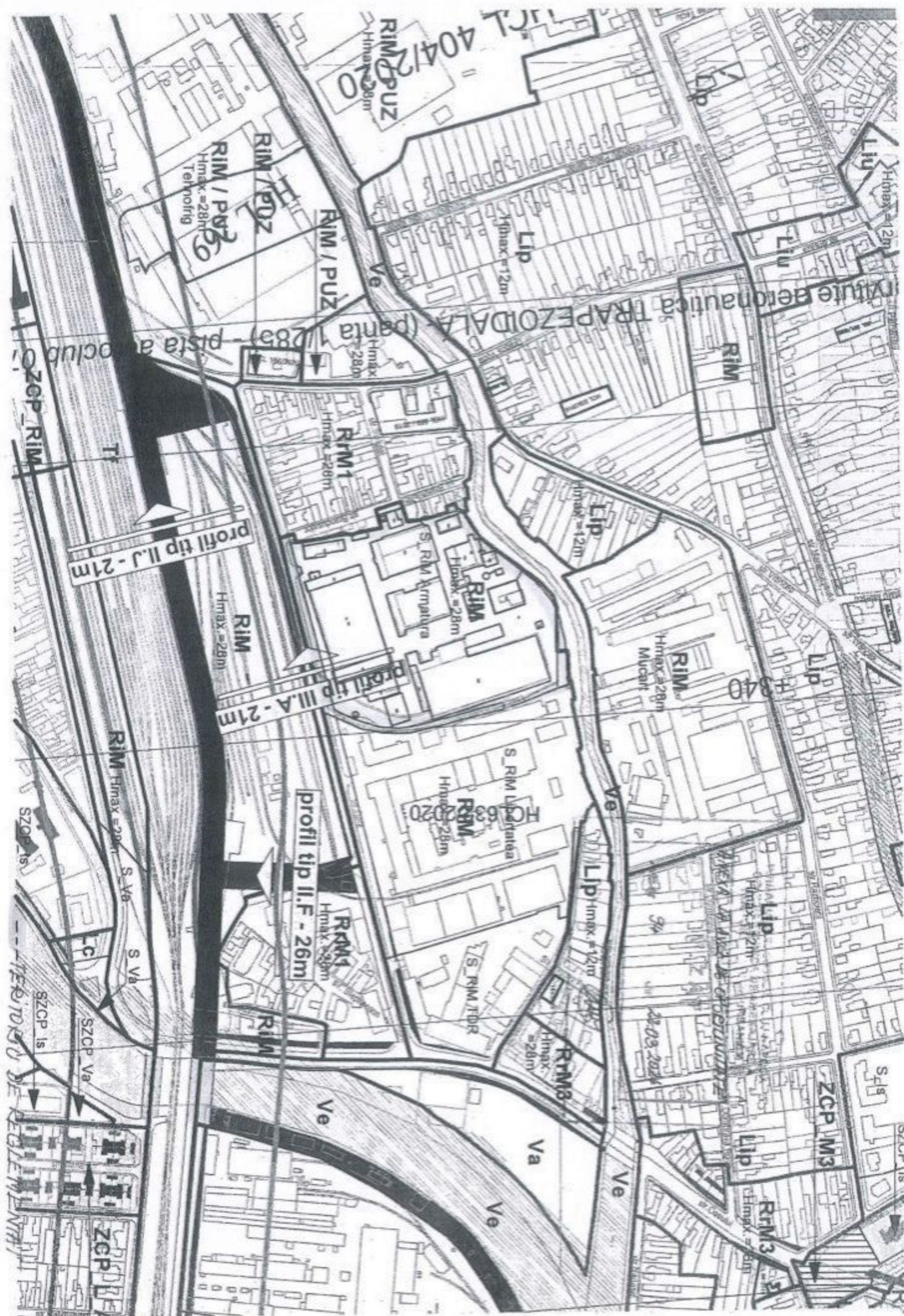
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3109 din 8.12.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ordinului nr. 233/2016.

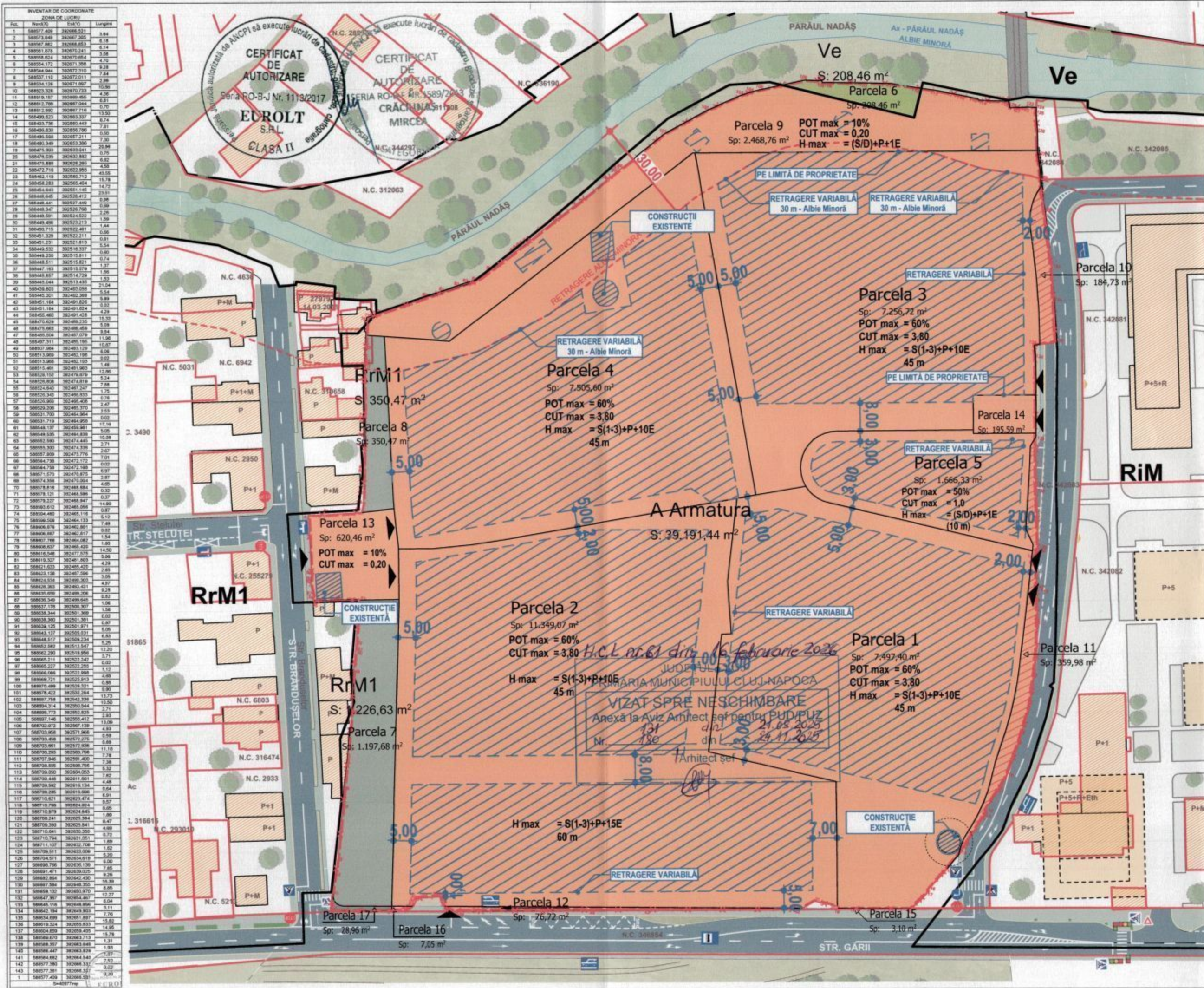
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8567742 din 25.03.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.03.2024





LEGENDA

- LIMITA**
- Limita zonei reglementate prin P.U.Z.
 - Limita zonei studiate prin P.U.Z.
 - Limita de proprietate - parcele propuse
 - Suprafață de teren rezervată pentru drum
 - Suprafață care se va dezmembra din proprietate privată pentru realizarea drumurilor - 660,52 mp.
- ZONIFICARE - UNITĂȚI DE REFERINȚĂ**
- UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
 - UTR A Armatura - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă
 - UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis
 - Clădiri existente
 - Clădiri autorizate în construcție
 - Acces auto

ETAJIZARE INVESTIȚIE

ETAPA 1: 245 locuri de parcare (Parcela 1, Parcela 5)
ETAPA 2: 1048 locuri de parcare (restul dezvoltării)

PRIN P.U.Z. ARMĂTURA SE PROPOUNE UN NUMĂR MAXIM DE 1293 PARCĂRI AUTO.

- SE PROPUN 10 PARCĂRI PENTRU VIZITATORI (ETAPA 1)

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă	40.767,13	99,49%	0,00	0,00%
2	UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis	1,41	0,00%	0,00	0,00%
3	UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	208,46	0,51%	0,00	0,00%
4	UTR A Armatura - Zonă mixtă	0,00	0,00%	39.191,44	95,64%
5	UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis	0,00	0,00%	1.577,11	3,85%
7	UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	0,00	0,00%	208,46	0,51%
Total		40.977,00	100,00%	40.977,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI PE U.T.R.:

UTR UTR A Armatura - Zonă mixtă		
Arie UTR		39.191,44 mp
POT		60,00%
CUT		2,80

UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis		
Arie UTR	1.577,11 mp	
POT	60,00 %	
CUT	2,60	

UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic	
Arie UTR	208,46 mp
POT	1,00%
CUT	0,01

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI PE PARCELĂ:

Parcela 1	POT max reglementat parcela 1 = 60 % CUT max reglementat parcela 1 = 3,80 Regim H. max = S(1-3)+P+10E	Parcela 11	POT max reglementat parcela 11 = - CUT max reglementat parcela 11 = - Regim H. max = -
Parcela 2	POT max reglementat parcela 2 = 60 % CUT max reglementat parcela 2 = 3,80 Regim H. max = S(1-3)+P+10E / S(1-3)+P+15E	Parcela 12	POT max reglementat parcela 12 = - CUT max reglementat parcela 12 = - Regim H. max = -
Parcela 3	POT max reglementat parcela 3 = 60 % CUT max reglementat parcela 3 = 3,80 Regim H. max = S(1-3)+P+10E	Parcela 13	POT max reglementat parcela 13 = 10% CUT max reglementat parcela 13 = 0,20 Regim H. max = S+P+1E
Parcela 4	POT max reglementat parcela 4 = 60 % CUT max reglementat parcela 4 = 3,80 Regim H. max = S(1-3)+P+10E	Parcela 14	POT max reglementat parcela 14 = - CUT max reglementat parcela 14 = - Regim H. max = -
Parcela 5	POT max reglementat parcela 5 = 50 % CUT max reglementat parcela 5 = 3,0 Regim H. max = S(D)+P+1E	Parcela 15	POT max reglementat parcela 15 = - CUT max reglementat parcela 15 = - Regim H. max = -
Parcela 6	POT max reglementat parcela 6 = 1 % CUT max reglementat parcela 6 = 0,01 conform RLU Ve	Parcela 16	POT max reglementat parcela 16 = - CUT max reglementat parcela 16 = - Regim H. max = -
Parcela 7	POT max reglementat parcela 7 = 50 % CUT max reglementat parcela 7 = 2,60 conform RLU RrM1	Parcela 17	POT max reglementat parcela 17 = - CUT max reglementat parcela 17 = - Regim H. max = -
Parcela 8	POT max reglementat parcela 8 = 50 % CUT max reglementat parcela 8 = 2,60 conform RLU RrM1		
Parcela 9	POT max reglementat parcela 9 = 10% CUT max reglementat parcela 9 = 0,20 Regim H. max = S(D)+P+1E		
Parcela 10	POT max reglementat parcela 10 = - CUT max reglementat parcela 10 = - Regim H. max = -		

Digitally signed by
Cornel-
Lucian Danciu
Date:
2025.01.29
10:50:46 +02'00'

TRANSFORM

Str. Republicii 81 / 7

Cluj Napoca 400489 RO

+40264430687

office@trf.ro

www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad NEGRU

proiectat: arh. Raul DATES

arh. Paula POPA

arh. Ina CRIȘAN

arh. Alex BLAGA

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:

Sat Râscruci, comuna Bonțida, nr. 368A, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:

P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării - str. Brândușelor

ADRESA / ADDRESS:

str. Gării, nr.19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Plan Reglementări Urbanistice - Zonificare

Proiect nr. / Project no. : 1135

Faza/ Phase: P.U.Z.

Parte Desenata

pag: A.04

scara: 1:1000

revizia: V02_REV05

data/ date: 03/09/2025

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, transferred or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

The map displays the following parcels and their surface areas (Sp):

- Parcela 1: 7.497,40 m²
- Parcela 2: 11.349,07 m²
- Parcela 3: 7.256,72 m²
- Parcela 4: 7.505,60 m²
- Parcela 5: 1.666,33 m²
- Parcela 6: 2.088,46 m²
- Parcela 7: 1.197,68 m²
- Parcela 8: 350,47 m²
- Parcela 9: 2.468,76 m²
- Parcela 10: 184,73 m²
- Parcela 11: 359,98 m²
- Parcela 12: 1.76,72 m²
- Parcela 13: 620,46 m²
- Parcela 14: 195,59 m²
- Parcela 15: 3,10 m²
- Parcela 16: 7,05 m²
- Parcela 17: 28,96 m²

Surrounding streets and landmarks include:

- STR. STELUTEI
- STR. BRĂDULEȘTOR
- STR. GĂRII
- Ve
- PARĂUL NADĂȘ
- AX - PARĂUL NADĂȘ ALBIE MINORĂ
- RIM
- RrM1

Neighboring parcels are labeled with their N.C. numbers, such as N.C. 288976, N.C. 311908, N.C. 344297, N.C. 312063, N.C. 463, N.C. 5031, N.C. 6942, N.C. 3490, N.C. 2950, N.C. 255279, N.C. 6803, N.C. 316474, N.C. 2933, N.C. 316619, N.C. 293030, N.C. 521, N.C. 342085, N.C. 342081, N.C. 342083, N.C. 342082, N.C. 291865, N.C. 316619, N.C. 293030, N.C. 521, N.C. 342085, N.C. 342081, N.C. 342083, N.C. 342082, N.C. 291865, N.C. 316619, N.C. 293030, N.C. 521.

LEGENDĂ

	LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
	LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
	Proprietate privată a persoanele fizice și juridice
	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT

TRANS FORM /

www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team

șef proiect: arh. Vlad NEGRU

proiectat: arh. Raul DATES

arh. Paula POPA

arh. Ina CRIȘAN

arh. Alex BLAGA

ADRESA / ADDRESS:
Sat Râscruci, comuna Bonțida,
nr. 368A, jud. Cluj

PROIECT /PROJECT:
P.U.Z. de restructurare urbană
(platforma industrială Armătura), str.
Gării - str. Brândușelor

ADRESA / ADDRESS:
str. Gării, nr.19, mun. Cluj-Napoca,
jud. Cluj, România

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Plan Circulația Terenurilor

Project nr. / Project no. : 1135

Faza/ Phase: P.U.Z.

Parte Desenata

pag: **A.07**

scara: 1:1000

revizia: V02_REV05

data/ date: 05.09.2025

Allied project is informative copyright to all and appropriate TRANS FORM SRL, in no part to copy, reproduce or utilize, partial or in full, in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission in writing from TRANS FORM SRL, and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 478697/2025.

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 (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor.

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

- C.U. nr. 3109/8.12.2022 (prelungit până la data de 8.12.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 94/22.03.2024
- Aviz Arhitect Șef nr. 131/21.08.2025

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 478697/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.03.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.monitorulcj.ro din 23 decembrie 2024.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”.

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 16.05.2025.

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 afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 16.05.2025 - ora 10:30.

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

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 și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.05.2025 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Oana Oejdean, arh. Andrei Șerbescu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1.
– 933223/2024, 15875/2025, 2185/2025, 3235/2025, 3372/2025, 557314/2025

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;

Proiectantul răspunde sesizărilor prin adresele cu nr. 61622/2025, 61159/2025, 61061/2025, 61163/2025, 61143/2025, 598230/2025 - vezi Anexa 2.

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.

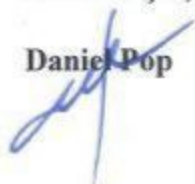
Nu este cazul.

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 Serviciu,

Andreea Muresan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria



ANEXA 1

-1-

Blaj 14
[Signature]

SC MUCART SA
str. Gladiolelor nr.1, Cluj-Napoca,
J12/462/1991;RO 201870
Nr.inreg.51/04.06.2025



Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA DE URBANISM**

S.C. Mucart S.A., în calitate de proprietar învecinat cu terenul fostei incinte „Armătura” situat la sud de incinta „Mucart”, analizând propunerile prezentate în cadrul Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Primăriei Cluj – Napoca de proiectul P.U.Z. DE RESTRUCTURARE A PLATFORMEI INDUSTRIALE ARMĂTURA, str. Gării și Brândușelor, dorim să atragem atenția asupra unui aspect privind legătura dintre cele două foste platforme industriale (Armătura și Mucart). Această legătură de trecere, ce se realiza pe podul metalic peste pârâul Nadeș, a fost desființată în mod abuziv de proprietarii platformei Armătura, cu toate că podul se află în inventarul patrimoniului Mucart. Menționăm faptul că în acest sens S.C. Mucart a sesizat organele legale, făcând o plângere la Poliție privind distrugerea bunului proprietate.

Așa cum s-a solicitat, printre altele, în cadrul analizei proiectului, menținerea, respectiv realizarea unei legături pietonale și velo între cele două viitoare ansambluri, asigurând o funcționare unitară, integrând și ansamblul „ Libertatea”, ar reprezenta o condiție importantă în ceea ce privește circulația.

În acest sens dorim ca refacerea podului să fie menționată în mod imperativ ca o condiție de aprobare a P.U.Z.-ului, aceasta fiind o sarcină în investiția inițiatorului proiectului.

De asemenea mai menționăm faptul că acest pod figurează în toate planșele descinate a documentației P.U.Z., ca fiind „legătură cu incinta Mucart”. Totodată considerăm că această legătură este benefică din punct de vedere a circulației pietonale, unind funcțional cele trei ansambluri rezultate din restructurarea platformelor Armătura, Libertatea și Mucart.

În speranța rezolvării favorabile a propunerii noastre vă mulțumim anticipat.

Cu respect,

ADMINISTRATOR MUCART,

Ec.Codruta Gozman

Gozman



Grup de cetățeni afectați

Tabel anexat cu detalii

27.12.2024

Către:

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Subiect: Sesizare privind proiectul inițiat de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L. de pe strada Gării, Cluj Napoca

Stimate Domnule Primar,

Subsemnații, un grup de cetățeni afectați de proiectul inițiat de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L., detaliați în tabelul anexat, dorim să vă aducem la cunoștință următoarele aspecte legate de acest proiect, care ne ridică semne de întrebare privind legalitatea și conformitatea acestuia cu reglementările urbanistice aplicabile:

1. Neconformitatea cu reglementările urbanistice locale

Conform informațiilor disponibile, proiectul include un bloc situat la strada principală, în apropierea intersecției cu strada Brândușelor, care are prevăzute 4 etaje de parcare și 12 etaje destinate locuirii. Acest regim de înălțime este complet neconform cu specificul zonei, dominată de case individuale cu regim redus de înălțime. Astfel, proiectul nu doar că alterează caracterul urbanistic al cartierului, dar generează și preocupări legate de impactul asupra infrastructurii, traficului și intimității locuitorilor. Solicităm verificarea detaliată a respectării reglementărilor privind regimul de înălțime și alte norme urbanistice aplicabile.

2. Nerespectarea obligațiilor privind afișarea informațiilor publice

Afișul informativ al proiectului a fost afișat doar pentru câteva zile, contrar obligației legale de a fi disponibil pentru întreaga perioadă menționată în documentația specifică. Această situație limitează accesul cetățenilor la informații și împiedică exprimarea opiniei comunității.

3. HCL 153/2012 prevede clar metodologia de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Ca o primă observație, nu au fost notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ. Cei de pe str. Brândușelor în special și cei de pe str. Steluței.

În fapt, afișarea a fost pusă doar de câteva zile, într-o perioadă în care majoritatea proprietarilor care ar putea formula observații sunt plecați, pe fondul sărbătorilor și a sfârșitului de an. În plus, se poate observa că termenul de formulare a observațiilor și a propunerilor de pe afișul fizic este diferit de termenul de pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca. Neasigurând astfel, real vorbind, un timp suficient de parcurgere și analiză a unei documentații destul de tehnice. Este pur și simplu ridicol și de rea-credință din partea inițiatorilor proiectului stabilirea acestui termen în perioada Sărbătorilor.



10.12.2024 Municipality of Cluj-Napoca publicizes the information and consultation of the population regarding the preliminary project, P12.Z, of the urban restructuring (platforma Industrială Armătura) str. Cărb - str. Brândușelor

- plan de zonă
- plan de zonă
- plan de zonă
- plan de zonă

În perioada 10 decembrie 2024 - 10 ianuarie 2025 publicul este invitat să transmită propuneri și observații cu privire la proiectul P12.Z pe adresa de mail registratura@primaria-clujnapoca.ro sau la registratura primăriei, Calea Străilor nr. 3.

Având în vedere cele de mai sus, solicităm:

- Verificarea conformității proiectului cu reglementările urbanistice locale.
- Investigarea respectării procedurilor legale privind afișarea publică a proiectului și aplicarea măsurilor legale în cazul constatării unor nereguli.
- Asigurarea unei transparențe sporite și includerea comunității în procesul decizional legat de acest proiect.

Atașăm prezentului document un tabel cu datele personale ale semnatarilor, care reflectă amplitudinea preocupărilor din comunitatea noastră. Vă rugăm să ne comunicați răspunsul oficial la această sesizare în termenul prevăzut de lege, la adresele de e-mail:

Vă mulțumim pentru atenția acordată.

Tabel cu semnături ale cetățenilor care susțin și sunt de acord cu sesizarea privind proiectul inițiat de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

Nume/Prenume	CNP	Serie/Nr	Adresa	Semnatura /
CIUPEI MIROSLAV				
TRIF LAUREAN-ADRIAN				
TRIF IONEL-CLAUDIU				
ȘIMAN LINDA-VASILE				
ȘIMAN LUCICA				
NEAMȚU MIHAELA MARIA				
ANDRESCA GABRIELA				
PODAR OVIDIU-AUREL				
GAL AGNETA				
GHERGHINĂ SIMONA-ANA-MARIA				
ALEXANDRU CĂLIN				
POȘTOLAC ANITA				
POȘTOLAC VASILE				
TIPTISAN MIRCEA				
PELENA				
CRISTIAN				
IPATIAN				
ANTON				
GOLICĂ JOSEF DORIN				

-6-

Nume/Prenume	CNP	Serie/Nr	Adresa	Semnatura
CINTEA				
PRUA-VIOBETA				
SOUCA				
IOSIF				
PAVAL LIGIA				
SOUCA ALIN				
Toth Francisc				

Grup de cetățeni afectați
Tabel anexat cu detalii
27.12.2024

Către:
Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Subiect: Sesizare privind proiectul inițiat de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L. de pe strada
Gării, Cluj Napoca

Stimate Domnule/Doamnă Primar,

Subsemnații, un grup de cetățeni afectați de proiectul inițiat de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L., detaliați în tabelul anexat, dorim să vă aducem la cunoștință următoarele aspecte legate de acest proiect, care ne ridică semne de întrebare privind legalitatea și conformitatea acestuia cu reglementările urbanistice aplicabile:

1. Neconformitatea cu reglementările urbanistice locale

Conform informațiilor disponibile, proiectul include un bloc situat la strada principală, în apropierea intersecției cu strada Brândușelor, care are prevăzute 4 etaje de parcare și 12 etaje destinate locuirii. Acest regim de înălțime este complet neconform cu specificul zonei, dominată de case individuale cu regim redus de înălțime. Astfel, proiectul nu doar că alterează caracterul urbanistic al cartierului, dar generează și preocupări legate de impactul asupra infrastructurii, traficului și intimității locuitorilor. Solicităm verificarea detaliată a respectării reglementărilor privind regimul de înălțime și alte norme urbanistice aplicabile.

2. Nerespectarea obligațiilor privind afișarea informațiilor publice

Afișul informativ al proiectului a fost afișat doar pentru câteva zile, contrar obligației legale de a fi disponibil pentru întreaga perioadă menționată în documentația specifică. Această situație limitează accesul cetățenilor la informații și împiedică exprimarea opiniei comunității.

Având în vedere cele de mai sus, solicităm:

- Verificarea conformității proiectului cu reglementările urbanistice locale.
- Investigarea respectării procedurilor legale privind afișarea publică a proiectului și aplicarea măsurilor legale în cazul constatării unor nereguli.
- Asigurarea unei transparențe sporite și includerea comunității în procesul decizional legat de acest proiect.

Atașăm prezentului document un tabel cu datele personale ale semnatarilor, care reflectă amplitudinea preocupărilor din comunitatea noastră. Vă rugăm să ne comunicați răspunsul oficial la această sesizare în termenul prevăzut de lege, la adresa de e-mail

Vă mulțumim pentru atenția acordată.

Tabel cu semnături ale cetățenilor care susțin și sunt de acord cu sesizarea privind proiectul
Inițiat de KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.

Nume/Prenume	CNP	Serie/Nr	Adresa	Semnatura /
CIUPEI MIHAILA				
TRIF LAUREAN-ANDR				
TRIF				
IONEL-CLAUDIU				
SIMAN				
LIVIU-VASILE				
SIMAN LUCICA				
NEAMTU				
MIHAELA MARIA				
ANDREOIU GABRIELA				
PODAR				
OVIDIU-AUREL				
GAL AGNETA				
GHERGHIN				
SIMONA-ANA-MARI				
ALEXANDRU				
CALIN				
POPOVICI				
ANITA				
POD VASILE				
TIMISAN				
MIRCEA				
PELELEA				
CRISTIAN				
IPATHEAN				
ANION				
SOMER Jov				
DORIN				

V

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

-Direcția Generală de Urbanism-

Subsemnații, locuitori și proprietari ai imobilelor situate pe strada Brândușelor din Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj,

Având în vedere:

Propunerea preliminară pentru P.U.Z de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) din zona str. Gării-str. Brândușelor,

Dispozițiile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și dreptul nostru la consultare publică,

Vă adresăm prezentul

MEMORIU

**CONTESTAȚIE COLECTIVĂ A LOCUIITORILOR ȘI PROPRIETARILOR DE
DE PE STRADA BRÂNDUȘELOR, CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ**

Prin care supunem atenției dvs. faptul că, din perspectiva noastră, Planul Urbanistic Zonal propus pentru restructurarea zonei platformei industriale Armătura, prezintă numeroase deficiențe care afectează în mod semnificativ calitatea vieții, drepturile de proprietate, și protecția mediului. Considerăm că implementarea acestuia în forma actuală contravine principiilor de dezvoltare durabilă, interesului public, și drepturilor constituționale ale locuitorilor. În acest sens, vă rugăm să aveți în vedere următoarele aspecte:

1. Încălcarea dreptului la proprietate

- Modificările propuse prin PUZ afectează în mod concret utilitatea, valoarea și integritatea proprietăților noastre, aspect ce contravene dispozițiilor art. 44 din Constituția României, care protejează dreptul de proprietate privată, și

dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

- Planificarea implică transformări majore, inclusiv modificări ale destinației terenurilor fără justificarea clară a unei necesități publice predominante. Aceasta reprezintă o ingerință disproporționată asupra drepturilor noastre fundamentale.

2. Afectarea zonelor verzi și a culoarului ecologic

- PUZ-ul prevede reducerea zonelor UTR Ve (spații verzi de protecție a apelor), în favoarea unor dezvoltări rezidențiale și comerciale. Acest lucru contravine obligației autorităților de a conserva mediul natural și de a preveni pierderea biodiversității, conform legislației naționale și directivelor europene.

3. Impact negativ asupra calității vieții

- Creșterea densității construcțiilor prin aplicarea indicilor urbanistici propuși (POT 60%, CUT 2,8) va genera poluare suplimentară, trafic intens și supra-aglomerare, afectând sănătatea și confortul locuitorilor din proximitate.

4. Probleme de accesibilitate și trafic

- Strada Brândușelor, desemnată ca fiind cale de acces secundară, este inadecvată pentru gestionarea traficului suplimentar, având dimensiuni reduse și infrastructură insuficientă. Astfel, este evident că în lipsa unor măsuri adecvate de modernizare și extindere, traficul intens va avea un impact negativ major asupra locuitorilor.

5. Risc de inundabilitate

- Documentația recunoaște că amplasamentul este parțial inundabil la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%. În absența unor lucrări hidrotehnice adecvate, există riscul deteriorării imobilelor existente și a infrastructurii adiacente.

6. Lipsa consultării reale cu comunitatea

- Procesul de consultare publică a fost insuficient și a omis să includă activ toate categoriile de proprietari afectați. De asemenea, considerăm că nu s-a avut în vedere impactul real asupra comunității și procesul de consultare a fost tratat cu superficialitate.
- Anunțul de consultare publică a fost afișat la locație doar în data de 21.12.2024, deși în documentație figurează ca fiind afișat începând cu 13.12.2024. Această neregularitate afectează grav dreptul cetățenilor la consultare publică, prevăzut de art. 57 din Legea nr. 350/2001, care stipulează informarea corectă și completă a populației afectate.

În considerarea aspectelor prezentate prin prezentul memoriu, vă solicităm ferm să revizuiți documentația cu respectarea drepturilor prevăzute de legislația națională și europeană.

Uniunea Salvați România
Filiala Cluj-Napoca

USR.

În atenția: Biroului Strategii Urbane

Ref: P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor

Domnului Daniel Pop, arhitect șef al Mun. Cluj-Napoca,

Subsemnatul, George Triș, în calitate de consilier local al Mun. Cluj-Napoca vă transmit următoarele

propuneri și observații referitoare la propunerea preliminară

P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor

1. Amenajarea unui scuar la intersecția str. Gării cu str. Brândușelor pentru a face atractiv accesul pietonal și velo dinspre vest, unde se află punctul cel mai apropiat al proiectului (500 de metri) față de singurul access pietonal și velo direct către centrul municipiului, anume pasajul de sub Gara Cluj-Napoca.
2. Includerea analizei privind distribuția modurilor de transport a utilizatorilor proiectului (atât locatari cât și angajați sau clienți ai spațiilor comerciale), respectiv pietonal, velo, auto personal și transport în comun cu autobuzul, precum și tramvaiul pentru a putea evalua necesarul de investiții publice suplimentare în transportul public sau în infrastructură velo.
3. Includerea unei evaluări privind nevoia implementării de către municipalitate de noi proiecte de infrastructură pietonală și velo suplimentară către punctele de interes din oraș pentru a simplifica mobilitatea pentru zona de influență a proiectului, având în vedere accesul pietonal dificil în zona din spatele gării.
4. Detalierea modului în care spațiul pus la dispoziție pentru creșă va fi folosit: câte locuri estimează că vor fi oferite, respectiv dacă există spațiu suficient pentru amenajarea unui loc de joacă adecvat, astfel încât să respecte rigorile reglementării tehnice a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor pentru creșe", indicativ NP 022-2021.
5. Implementarea sistemului de colectare a deșeurilor pe toate cele 7 fracții obligatorii de la 1 ianuarie 2025 conform OUG 92/2021, respectiv: hârtie, metal, plastic, sticlă, menajere, biodeșeuri, textil, nu doar pe 4 fracții cât este prevăzut în documentația actuală.

Din perspectiva integrării viitorilor beneficiari ai proiectului în viața municipiului, ~~provocarea cea mai mare este să evităm ca acest proiect să ofere dependență față de~~ mașinile personale și să devină o sursă de trafic auto pentru viața de zi cu zi a orașului.

Uniunea Salvați România
Filiala Cluj-Napoca

USR.

Teoretic, clădirile sunt aproape de centru și de mijloace de transport în comun, iar locatarii nu ar trebui să aibă nevoie de mașina personală în viața de zi cu zi, dar poziția din spatele Gării s-ar putea să fie o provocare pentru acest obiectiv.

Considerăm că adresarea punctelor menționate de către noi va aduce claritate în evaluarea acestui risc și va ușura luarea unei decizii informate privind impactul real al proiectului.

Vă rog să îmi comunicați răspunsul la aceste observații și propuneri în format electronic la

În speranța integrării observațiilor noastre, vă mulțumim anticipat.

Cu stimă,
George Trif

Uniunea Salvați România
Filiala Cluj-Napoca



Răspuns tuturor | v Ștergere Nedori | v ...

x

PUZ de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) strada Gării



Weber Zoltán Árpád

D 05.01, 21:58

registratura v

Răspundeți tuturor | v

Inbox

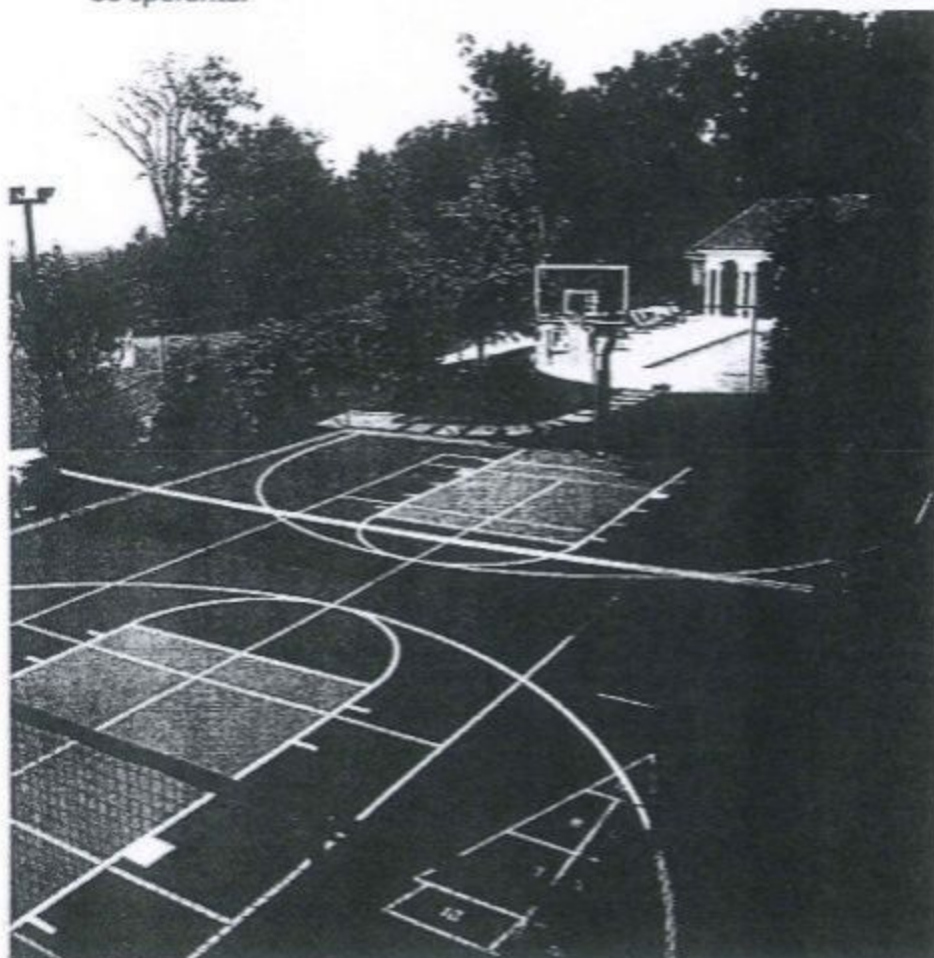
Pompilia

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.

Buna ziua

In cadrul propunerii de PUZ sunt multe locuri de joaca. Ideea este foarte buna si utila.

Va rog sa includeti in aceste locuri de joaca si cate un mini-mini teren de baschet, pentru tineri si adulti, esthetic ingradit si iluminat.
Cu speranta.



1/13/25, 8:27 AM

Correspondență - Pompila.Ceran@primariacujnapoca.ro

PUZ Armătura observații

15875/2025.

V 10/01/2025 14:54

Către registratura <registratura@primariacujnapoca.ro>

Către: Categorie viciet

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.

Bună ziua,

subsemnatul Adrian Dohotaru,

președinte al Asociației Societății

Organizată Sustenabil SOS și vicepreședinte al Rețelei pentru Natură Urbană, solicit răspuns în scris de la primărie, nu de la proiectant ori investitor, la următoarele propuneri de îmbunătățiri pentru PUZ Armătura, cât și pentru alte PUZ-uri de regenerare urbană de-a lungul Nădăului.

1. densitatea mare în zona gâră e necesară, dar nu cu un CUI de 3,8. În condițiile în care riscul este de a aglomera cu trafic auto zona, dar și ca spațiile verzi și în general cele publice să fie ocupate de mașini parcate. În consecință, un CUI mai mic e dorabil.

2. PUZ sau Master Plan de regenerare urbană la Nădău, întins pe 200 de metri de acces la cursul de apă e prea puțin și necorespunzător cu alte investiții recente la apă din vecinătate, unde sunt ziduri sau chiar două rânduri de garduri la apă. Propunem un coridor ecologic, coerenț și continuu, cu zeci de mii de copaci conservați și cu valorificarea unor specii protejate de tipul castorilor, între Cluj și Baciu. Totodată, cerem mai ales un coridor de mobilitate cu alei pietonale și velo, plus mobilier urban, care pot să scoată zilnic mii de oameni din traficul auto între cele două localități, pe modelul proiectului metropolitan la Someș. Cum teritoriul Cluj-Napoca este până în zona industrială până la Baciu Trăia, de-a lungul căii ferate, nici nu trebuie asociere cu comuna Baciu pentru proiectare, chiar dacă e de dorit. În lipsa unei astfel de planificări publice, deșideratul diverselor investiții private de „activare a malurilor cursurilor de apă și crearea unui coridor verde care să străbată orașul” rămâne un angajament necorespunzător la nivel de PUZ-uri private.

3. crearea a două grupuri de lucru la nivel de primărie cu diverși parteneri universitari și asociații pentru ca:

- legislația națională și locală să fie modificată pentru a permite crearea unui fond de locuințe publice și accesibile, în acord cu deșideratul din strategia primăriei de a crea un astfel de fond de 25% de locuințe accesibile și sociale din locuințele noi;
- patrimoniul industrial din zona fostă industrială să fie valorificat în urma unei strategii locale public-private, nu doar la inițiativa unor investitori ori proiectanți, așa cum în mod ilustriabil mai multe componente de patrimoniu au fost valorizate în cazul PUZ Armătura, dar unde, în plus, ar merita detaliate funcțiuni publice diverse de păstrare a memoriei locale.

4. detalieri a accesului la apă în albia minoră a Nădăului, pe parcurs care în momentul de față este foarte puțin accesibil din cauza zidurilor ori a pantelor abrupte. Vor fi copaci alecși de șantier sau de proiect. Dacă da, câp?

Cu stimă,

Adi Dohotaru

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 557314 / 04.06.2025, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării - str. Brândușelor" str. Gării nr. 19, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Koro Lando Real Estate S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către SC Mucart SA, din Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrate sub nr. 557314 / 04.06.2025

1. Referitor la susținerea

„S.C. Mucart S.A., în calitate de proprietar învecinat cu terenul fostei incinte „Armătura” situat la sud de incinta „Mucart”, analizând propunerile prezentate în cadrul Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Primăriei Cluj - Napoca de proiectul P.U.Z. DE RESTRUCTURARE A PLATFORMEI INDUSTRIALE ARMĂTURA, str. Gării și Brândușelor, dorim să atragem atenția asupra unui aspect privind legătura dintre cele două foste platforme industriale (Armătura și Mucart). Această legătură de trecere, ce se realiza pe podul metalic peste pârâul Nadaș, a fost desființată în mod abuziv de proprietarii platformei Armătura, cu toate că podul se află în inventarul patrimoniului Mucart. Menționăm faptul că în acest sens S.C. Mucart a sesizat organele legale, făcând o plângere la Poliție privind distrugerea bunului proprietate.

Așa cum s-a solicitat, printre altele, în cadrul analizei proiectului, menținerea, respectiv realizarea unei legături pietonale și velo între cele două vîltoare ansambluri, asigurând o funcționare unitară, integrând și ansamblul „Libertatea”, ar reprezenta o condiție importantă în ceea ce privește circulația.

În acest sens dorim ca refacerea podului să fie menționată în mod imperativ ca o condiție de aprobare a P.U.Z.-ului, aceasta fiind o sarcină în investiția inițiatorului proiectului.

De asemenea mai menționăm faptul că acest pod figurează în toate planșele desenate a documentației P.U.Z., ca fiind „legătură cu incinta Mucart”. Totodată considerăm că această legătură este benefică din punct de vedere a circulației pietonale, unind funcțional cele trei ansambluri rezultate din restructurarea platformelor Armătura, Libertatea și Mucart.”

Prezentăm mai jos răspunsul din partea beneficiarului, Koro Lando Real Estate SRL.

Primăriei Mun. Cluj-Napoca - Direcția Urbanism

Subscrisa, KORO LANDO REAL ESTATE SRL, cu sediul în sat Rascruți, com. Bontida, nr. 368A, Județ Cluj, înmatriculată în evidențele Registrului Comerțului sub nr. J12/788/2017, având CIF 37154858, reprezentată prin administrator ZAHARIA Gavril - Marius,

Formulăm prezenta

ADRESĂ

Prin intermediul căreia, față de adresa comunicată Primăriei Mun. Cluj-Napoca - Direcția Urbanism, la data de 4.06.2025, de către SC MUCART SA cu privire la situația terenurilor fostelor platforme industriale Armătura și Mucart, respectiv legătura de trecere între acestea, precizăm următoarele:

Cu privire la podul metalic peste pârâul Nadeș, ce a constituit legătura de trecere între cele două platforme industriale, supunem atenției faptul că acesta a fost demantelat anterior intrării subscrisei în posesia imobilului (fosta incintă Armătura). Din informațiile pe care le deținem, respectivul pod a fost dezasamblat de conducere administrativă a societății Armătura SA (societate de la care subscrisa am achiziționat imobilul, având calitatea actuală de chiriași ai noștri) din considerente de siguranță, fiind un pericol pentru persoanele care utilizau acest pod metalic feroviar, cauzat de uzura structurii.

Din informațiile subscrisei, persoanele responsabile cu această decizie, din cadrul Armătura SA, nu au avut niciodată intenția de crea un prejudiciu, sub nici o formă, această acțiune fiind realizată, așa cum am arătat mai sus, din motive de siguranță.

Este adevărat că la această dată există un dosar de cercetare penală cu privire la acest incident, însă subscrisa nu suntem parte a acestui proces. Cu toate acestea ne manifestăm pe această cale și ne-am arătat întodeauna deschiderea în vederea colaborării, dacă va fi cazul, cu toate autoritățile publice și organele de cercetare penală în vederea lămuririi aceluia incident exterior voinței și răspunderii subscrisei.

Mai mult decât atât, din informațiile noastre, în măsura în care vor primi o solicitare în mod expres din partea oricărei instituții publice sau din partea societății Mucart SA., deoarece structura de metal se află și la această dată în imediată vecinătate a locației, societatea Armătura SA și-a manifestat disponibilitatea de a reinstala această structură metalică, pe fosta ei locație, pe cheltuielile acestora. Acest lucru a fost comunicat, din cunoștințele noastre, inclusiv către conducerea companiei Mucart SA.

Vă învederăm însă că nu considerăm util acest demers, însă însă a ne opune lui în mod ferm, pentru aceleași motive de siguranță mai sus menționate. De asemenea, în această ipoteză a reamplasării podului de către Armătura SA, nu putem să ne asumăm nici un risc cu privire la utilizarea acestui vechi pod feroviar neutilizat de zeci de ani.

Față de restul celor învedereate în adresa Mucart S.A., atragem atenția asupra faptului că podul ce figurează în planșele documentației P.U.Z. promovat de către această societate, nu este același cu cel feroviar dezmembrat anterior. Cu toate acestea, suntem pe deplin de acord cu existența unei legături pietonale/velo ce ar aduce un grad de coeziune ridicat ansamblurilor învecinate.

Pe tot parcursul derulării procedurilor de autorizare și de definire ale întregului concept arhitectural, proiectat de către subscrisa pe platforma fostei fabrici Armătura, am arătat o deschidere amplă în toate relațiile cu vecinii proiectului, cu comunitatea locală în general, cu mediul de afaceri din zonă și cu autoritățile publice.

În acest sens, am depus eforturi susținute, astfel încât să înglobăm în noul țesut arhitectural dezvoltat, cele mai adecvate și moderne soluții de mobilitate, sustenabilitate, incluziune, spații verzi și protecție față de mediu natural, acces la educație cât și la infrastructură comercială de proximitate.

În linia acestei strategii ne manifestă întreaga deschidere atât față de societatea Mucart SA cât și față de municipalitate, în a contribui constructiv la orice asemenea propunere de creștere a mobilității și conectivității pietonale/velo între cele două ansambluri rezidențiale proiectate, cu dezideratul integrării tuturor soluțiilor propuse în mod armonios cu necesitățile ambelor proiecte.

20.06.2025

KORO LANDO REAL ESTATE SRL



În concluzie, apreciem că am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către SC Mucart SA, din Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Cluj-Napoca,
20.06.2025

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Stampa reprezentativă
pentru Arhitectul Vlad
Negru
Specialist în arhitectură
urbană și amenajare
teritoriului
Data 2022.06.27
060428-104188

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr 15875 / 13.01.2025, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor" str. Gării nr. 19, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Koro Lando Real Estate S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Adrian Dohotaru reprezentând Interesele Asociației Societatea Organizată Sustenabil SOS și a Rețelei pentru Natură Urbană, Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată în data de 13.01.2025

1. Referitor la susținerea

"1. Densitatea mare în zona gării e necesară, dar nu cu un CUT de 3.8, în condițiile în care riscul este de aglomera cu trafic auto zona, dar și ca spațiile verzi și în general cele publice să fie ocupate de mașini parcate. În consecință, un CUT mai mic e dezirabil."

Pentru zonele de restructurare cu caracter industrial P.U.G-ul prevede un Coeficient maxim de Utilizare al Terenului de 2.80. Acesta se raportează la întreaga suprafață de reglementat. În partea de Nord a parcelei, în apropierea pârâului Nadăș s-a impus prin Avizul de Oportunitate nr. 94 din 22.03.2024 o retragere a zonei construibile de 30 m de la limita albiei minore, zonă care urmează să fie amenajată ca spațiu verde cu acces public nelimitat. La această solicitare se adaugă suprafețele de teren propuse ca rezervă de urbanizare pentru imobilele cu front la strada Brândușelor. Prin Avizul de Oportunitate nr. 94 din 22.03.2024 sunt reglementați indicatori variabili pe parcelă P.O.T. între 0 – 60 % și C.U.T. 0 - 3.80 iar la nivelul zonei reglementate indicatorul C.U.T. total trebuie să nu depășească 2.80, condiție respectată în documentație.

2. Referitor la susținerea

"2. PUZ sau Master Plan de regenerare urbană la Nadăș, întrucât 200 de metri de acces la cursul de apă e prea puțin și necorelat cu alte investiții recente la apă din vecinătate, unde sunt ziduri sau chiar două rânduri de garduri la apă. Propunem un coridor ecologic, coerent și continuu, cu zeci de mii de copaci conservați și cu valorificarea unor specii protejate de tipul castorilor, între Cluj și Baci. Totodată, cerem mai ales un coridor de mobilitate cu alei pietonale și velo, plus mobilier urban, care pot să scoată zilnic mii de oameni din traficul auto între cele două localități, pe modelul proiectului metropolitan la Someș. Cum teritoriul Cluj-Napoca este până în zona industrială până la Baci Trioj, de-a lungul căii ferate, nici nu trebuie asociere cu comuna Baci pentru proiectare, chiar dacă e de dorit. În lipsa unei astfel de planificări publice, dezideratul diverselor investiții private de „activare a malurilor cursurilor de apă și crearea unui coridor verde care să strabată orașul” rămâne un angajament neonorat la nivel de PUZ-uri private."

Cursul râului Nadăș se va deschide și va deveni public pe toată lungimea amplasamentului Armătura, țesutul urban propus fiind unul permeabil spre apă. Totodată spre cursul de apă se propune o zonă verde, în oglindă cu amenajările peisajere propuse prin PUZ Mucart, ambele zone putând fi integrate ulterior într-un culoar verde continuu la nivel de municipiu.

3. Referitor la susținerea

"3. Crearea a două grupuri de lucru la nivel de primărie cu diverși parteneri universitari și asociații pentru ca:

- a. legislația națională și locală să fie modificată pentru a permite crearea unui fond de locuințe publice și accesibile, în acord cu dezideratul din strategia primăriei de a crea un astfel de fond de 25% de locuințe accesibile și sociale din locuințele noi.*
- b. patrimoniul industrial din zona fostă industrială să fie valorificat în urma unei strategii locale public-private, nu doar la inițiativa unor investitori ori proiectanți, așa cum în mod lăudabil mai multe componente de patrimoniu au fost valorizate în cazul PUZ Armătura, dar unde, în plus, ar merita detaliate funcțiuni publice diverse de păstrare a memoriei locale."*

În cadrul proiectului se dorește conservarea și refuncționalizarea mai multe repere din platforma industrială, fapt asumat de către beneficiar. Este vorba despre castelul de apă dinspre str. Gării care a devenit un statement la nivelul zonei (267494-C5) și turnurile de răcire dinspre pârâul Nadăș, identificate prin 267494-C4. Legat de propunerile de modificare a legislației naționale, suntem în total acord că are nevoie de modificări de substanță, inclusiv o putere mai mare pentru autoritățile locale și comunități.

4. Referitor la susținerea

"Detaliere a accesului la apă în albia minoră a Nadășului, parcurs care în momentul de față este foarte puțin accesibil din cauza zidurilor ori a pantei abrupte. Vor fi copacii afectați de șantier sau de proiect. Dacă da, câți?"

Față de situația existentă unde imobilele se zproprrie la 5 – 6 m față de Nadăș, retragerea de 30 de m potențiază accesibilitatea spre luciul de apă. Parcela 9 este rezervată pentru potențarea culoarului verde al Nadășului, astfel prin amenajarea peisagistică numărul arborilor va crește considerabil.

Situație existentă



Situație propusă



În concluzie, considerăm că am răspuns problemelor ridicate de către Dl. Adrian Dohotaru, ca reprezentat al Asociației Societatea Organizată Sustenabil SOS și a Rețelei pentru Natură Urbană.

Cluj-Napoca,
13.01.2025

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Semnat digital de
Vlad-Andrei Negru
Motiv: RUR
Specialist cu drept
de semnătură
exigențe D20 E F6
G6
Data: 2025.01.31
12:45:30 +0200

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
 Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 2185 / 08.01.2025, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor" str. Gării nr. 19, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscria, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Koro Lando Real Estate S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Emilian Dascălu reprezentând interesele locuitorilor de pe strada Brândușelor, Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată în data de 08.01.2025

1. Referitor la susținerea

"1. Încălcarea dreptului la proprietate.

- Modificările propuse prin PUZ afectează în mod concret utilitatea, valoarea și integritatea proprietăților noastre, aspect ce contravine dispozițiilor art. 44 din Constituția României, care protejează dreptul de proprietate privată, și nr. 2185/43/8.01.2025 2 dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.
- Planificarea implică transformări majore, inclusiv modificări ale destinației terenurilor fără justificarea clară a unei necesități publice predominante. Aceasta reprezintă o ingerință disproporționată asupra drepturilor noastre fundamentale."

Propunerea de PUZ nu afectează în niciun fel dreptul de proprietate a niciunei persoane fizice sau juridice din zona adiacentă.

Restructurarea zonei Armătura, UTR R1M și a zonei adiacente spre vest – UTR RrM1 este obligatorie conform Planului Urbanistic General al Mun. Cluj Napoca, aprobat prin HCL nr. 492 din 2014.

Propunerea de restructurare a platformei Armătura respectă direcțiile de dezvoltare urbană stabilite prin PUG.

2. Referitor la susținerea

"2. Afectarea zonelor verzi și a culoarului ecologic.

- PUZ-ul prevede reducerea zonelor UTR Ve (spații verzi de protecție a apelor), în favoarea unor dezvoltări rezidențiale și comerciale. Acest lucru contravine obligației autorităților de a conserva mediul natural și de a preveni pierderea biodiversității, conform legislației naționale și directivelor europene."

Astăzi întreg arealul platformei Armătura este zonă industrială, total construită și betonată. Prin PUZ se prevede realizarea unei zone verzi, adiacentă râului Nadăș, cu o suprafață de 2677 mp. În plus față de această zonă ce va fi reglementată ca spațiu verde, în cadrul ansamblului se vor realiza zone verzi cu o suprafață de 10232 mp.

Prin urmare prin proiect se creează 12909 mp de spațiu verde.

3. Referitor la susținerea

"3. Impact negativ asupra calității vieții.

- Creșterea densității construcțiilor prin aplicarea indicilor urbanistici propuși (POT 60%, CUT 2,8) va genera poluare suplimentară, trafic intens și supra-aglomerare, afectând sănătatea și confortul locuitorilor din proximitate."

Indicii urbanistici sunt stabiliți prin PUG Cluj Napoca, aprobat prin HCL nr. 492 din 2014.

Totodată, eliminarea unei funcțiuni industriale și înlocuirea cu o funcțiune mixtă, locuire – servicii – comerț, în mod evident va reduce poluarea și creșterea calității vieții.

4. Referitor la susținerea

"4. Probleme de accesibilitate și trafic.

- Strada Brândușelor, desemnată ca fiind cale de acces secundară, este inadecvată pentru gestionarea traficului suplimentar, având dimensiuni reduse și infrastructură insuficientă. Astfel, este evident că în lipsa unor măsuri adecvate de modernizare și extindere, traficul intens va avea un impact negativ major asupra locuitorilor."

Studiul de trafic realizat relevă că pentru numărul de mașini care va utiliza str. Brândușelor, acesta este suficientă.

5. Referitor la susținerea

"5. Risc de inundabilitate.

- Documentația recunoaște că amplasamentul este parțial inundabil la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%. În absența unor lucrări hidrotehnice adecvate, există riscul deteriorării imobilelor existente și a infrastructurii adiacente."

Măsurile necesare pentru reducerea riscului de inundabilitate se prevăd la faza ulterioară de proiectare, după aprobarea PUZ și se supun exigențelor stabilite de către ABA Someș – Tisa. Totodată, riscul se va reduce prin proiectele de sistematizare a râului Nadăș, proiect aflate în derulare în acest moment.

6. Referitor la susținerea

"6. Lipsa consultării reale cu comunitatea.

- Procesul de consultare publică a fost insuficient și a omis să includă activ toate categoriile de proprietari afectați. De asemenea, considerăm că nu s-a avut în vedere impactul real asupra comunității și procesul de consultare a fost tratat cu superficialitate.
- Anunțul de consultare publică a fost afișat la locație doar în data de 21.12.2024, deși în documentație figurează ca fiind afișat începând cu 13.12.2024. Această neregularitate afectează grav dreptul cetățenilor la consultare publică, prevăzut de art. 57 din Legea nr. 350/2001, care stipulează informarea corectă și completă a populației afectate."

Informarea populației se face conform HCL 153/ 2012 și a OM 2701/2010, ambele acte normative fiind respectate întocmai. Toate persoanele interesant au acces la proiect, publicat pe site-ul primăriei și pot să fie prezente în cadrul comisiilor publice și a Consiliului Local pentru a-și exprima punctul de vedere.

În considerarea aspectelor prezentate prin prezentul memoriu, vă solicităm ferm să revizuiți documentația cu respectarea drepturilor prevăzute de legislația națională și europeană.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. Emilian Dascălu.

Cluj-Napoca,
28.01.2025

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Semnat digital de
Vlad-Alexandru Negru
Motto: ARH. Specializat
cu drept de semnătură
emisie 020 E FA GA
Data 2020.01.31
12:45:20 +02'00'

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Referitor la: Adresa nr 933223 / 30.12.2024, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor" str. Gării nr. 19, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Viad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Koro Lando Real Estate S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către grupul de cetățeni afectați, detaliați în tabelul anexat, reprezentând interesele locuitorilor de pe strada Gării, Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată în data de 30.12.2024

1. Referitor la susținerea

"1. Neconformitatea cu reglementările urbanistice locale"

Conform informațiilor disponibile, proiectul include un bloc situat la strada principală, în apropierea intersecției cu strada Brândușelor, care are prevăzute 4 etaje de parcare și 12 etaje destinate locuirii. Acest regim de înălțime este complet neconform cu specificul zonei, dominată de case individuale cu regim redus de înălțime. Astfel, proiectul nu doar că alterează caracterul urbanistic al cartierului, dar generează și preocupări legate de impactul asupra infrastructurii, traficului și intimității locuitorilor. Solicităm verificarea detaliată a respectării reglementărilor privind regimul de înălțime și alte norme urbanistice aplicabile."

Regimul de înălțime ține seama de regulile de restructurare pentru zonele industriale, restructurarea fiind obligatorie conform PUG aprobat prin HCL 492/2014.

Totodată, zona str. Brândușelor este prevăzută ca zonă de restructurare, fiind încadrată în UTR RrM1, cu regim de înălțime obligatoriu de 21 m, locuirea individuală fiind interzisă.

Prin urmare nu ne putem raporta la cadrul construit adiacent, ci la reglementările obligatorii stabilite prin PUG, întregul areal fiind unul de restructurare – similar cu zona str. Traian, Decebal sau Brâncuși.

2. Referitor la susținerea

"Nerespectarea obligațiilor privind afișarea informațiilor publice"

Afișul informativ al proiectului a fost afișat doar pentru câteva zile, contrar obligației legale de a fi disponibil pentru întreaga perioadă menționată în documentația specifică. Această situație limitează accesul cetățenilor la informații și împiedică exprimarea opiniei comunității."

"Având în vedere cele de mai sus, solicităm:

- Verificarea conformității proiectului cu reglementările urbanistice locale.
- Investigarea respectării procedurilor legale privind afișarea publică a proiectului și aplicarea măsurilor legale în cazul constatării unor nereguli.

• *Asigurarea unei transparențe sporite și includerea comunității în procesul decizional legat de acest proiect.*

Atașăm prezentului document un tabel cu datele personale ale semnatarilor, care reflectă amploarea preocupărilor din comunitatea noastră.

Informarea populației se face conform HCL 153/ 2012 și a OM 2701/2010, ambele acte normative fiind respectate întocmai. Toate persoanele interesate au acces la proiect, publicat pe site-ul primăriei și pot să fie prezente în cadrul comisiilor publice și a Consiliului Local pentru a-și exprima punctul de vedere.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către grupul de cetățeni afectați de pe strada Brândușelor.

Cluj-Napoca,
13.01.2025

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Semnat digital de
Vlad-Aureliu Negru
Motiv: RUI Specialist
cu drept de
semnătură exclusivă
D20 E F4 G6
Data: 2025.01.31
12:45:56 +0200

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr 3235 / 08.01.2025, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor" str. Gării nr. 19, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Koro Lando Real Estate S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către George Trif în calitate de consilier local al Mun. Cluj-Napoca, Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată în data de 08.01.2025

1. Referitor la susținerea

"1. Amenajarea unui scuar la intersecția str. Gării cu str. Brândușelor pentru a face atractiv accesul pietonal și velo dinspre vest, unde se află punctul cel mai apropiat al proiectului (500 de metri) față de singurul access pietonal și velo direct către centrul municipiului, anume pasajul de sub Gara Cluj-Napoca."

Terenul are contact cu str. Brândușelor la intersecția cu str. Gării pe o lungime de aproximativ 5 m. Zona respectivă a fost prevăzută în PUZ pentru trece în UTR RrM1, pentru ca împreună cu parcelele de la str. Brândușelor – prea mici pentru a fi construibile, să poată deschide calea implementării obiectivelor de restructurare prin PUG.

Odată cu restructurarea acestui colț, prin alinierea cu construibilul de la str. Gării de pe parcela Armătura, aici se va putea realiza un spațiu verde.

2. Referitor la susținerea

"2. Includerea analizei privind distribuția modurilor de transport a utilizatorilor proiectului (atât locatari cât și angajați sau clienți ai spațiilor comerciale), respectiv pietonal, velo, auto personal și transport în comun cu autobuzul, precum și tramvaiul pentru a putea evalua necesarul de investiții publice suplimentare în transportul public sau în infrastructură velo."

Aceste elemente sunt incluse în studiul de trafic, realizat de către Dl. Conf. Dr. Mihai Dragomir și au fost discutate la nivelul Comisiei de Trafic.

3. Referitor la susținerea

"3. Includerea unei evaluări privind nevoia implementării de către municipalitate de noi proiecte de infrastructură pietonală și velo suplimentară către punctele de interes din oraș pentru a simplifica mobilitatea pentru zona de influență a proiectului, având în vedere accesul pietonal dificil în zona din spatele gării."

Acest punct se adresează autorității publice locale. Un element de noutate pe care îl aduce proiectul este faptul că în interiorul ansamblului circulația se desfășoară exclusiv pietonal și velo.

4. Referitor la susținerea

"Detalierea modului în care spațiul pus la dispoziție pentru creșă va fi folosit: câte locuri estimează că vor fi oferite, respectiv dacă există spațiu suficient pentru amenajarea unui loc de joacă adecvat, astfel încât să respecte rigorile reglementării tehnice a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor pentru creșe", Indicativ NP 022-2021."

Conform calculelor pornind de la datele furnizate de INS, aplicate la populația indusă prin proiect, rezultă că necesarul de locuri în creșă este de 32 de copii. Față de acest necesar, am propus o creșă cu capacitate dublă, respectiv 65 de copii.

Terenul creșei va avea o suprafață de 1695 mp, raportarea la reglementările în vigoare fiind următoarea:

- HG 525/1996, Anexa 2, Art 2.2.3 terenul creșei va avea 25 mp/copil – $65 \times 25 = 1625 < 1695$ – exigență îndeplinită
- NP 22/2021, Art 3.6.3 E1, pentru activități în aer liber se vor prevedea 10 mp/copil. $65 \times 10 = 650 < 678 = 1695 \times 40\%$ - exigență îndeplinită

5. Referitor la susținerea

"Implementarea sistemului de colectare a deșeurilor pe toate cele 7 fracții obligatorii de la 1 ianuarie 2025 conform OUG 92/2021, respectiv: hârtie, metal, plastic, sticlă, menajere, biodeșeuri, textil, nu doar pe 4 fracții cât este prevăzut în documentația actuală."

Se va modifica acest aspect în documentație, cu mențiunea că la faza DTAC se vor aplica toate prevederile și exigențele în domeniu, în vigoare al acel moment.

"Din perspectiva integrării viitorilor beneficiari ai proiectului în viața municipiului, provocarea cea mai mare este să evităm ca acest proiect să ofere dependență față de mașinile personale și să devină o sursă de trafic auto pentru viața de zi cu zi a orașului.

Teoretic, clădirile sunt aproape de centru și de mijloace de transport în comun, iar locatarii nu ar trebui să aibă nevoie de mașina personală în viața de zi cu zi, dar poziția din spatele Gării s-ar putea să fie o provocare pentru acest obiectiv.

Considerăm că adresarea punctelor menționate de către noi va aduce claritate în evaluarea acestui risc și va ușura luarea unei decizii informate privind impactul real al proiectului."

Proiectul este gândit în așa fel încât să reducă la minim dependența de automobil, prin mixul funcțional, prin spațiile interioare ale ansamblului care vor fi exclusiv pietonale și cu deschidere spre zona verde adiacentă râului Nadăș. Zone este bine racordată la rețeaua de transport public și oferta funcțională a zonei este în continuă îmbunătățire, prin realizarea parcurilor Armătura și Feroviarilor și prin funcțiunile ce vor apărea în ansamblurile Liberty, TDR și Carbochim, toata aflate într-o rază de mai puțin de 500m.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Dl. George Trif.

Cluj-Napoca,
27.01.2025

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Semnat digital de
Vlad Andrei Negru
Motiv: RUI Specialist
cu drept de
semnătură exigentă
DZ0 E F6 G6
Data: 2025.01.31
12:44:39 +02'00'

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
 Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr 3372 / 08.01.2025, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura) str. Gării – str. Brândușelor" str. Gării nr. 19, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Koro Lando Real Estate S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Weber Zoltán Árpád, Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată în data de 08.01.2025

1. Referitor la susținerea

" În cadrul propunerii de PUZ sunt multe locuri de joaca. Ideea este foarte buna si utila.

Va rog sa includeti in aceste locuri de joaca si cate un mini-miniteren de baschet, pentru tineri si adulti, esthetic ingradit si iluminat.

Cu speranta."



Vă mulțumim pentru sugestie, vom acomoda această cerință în cadrul proiectului, în faza ulterioară.

Cluj-Napoca,
27.01.2025



Semnătura digitală de Vlad
Arhitect Negru
Măștiu: 010 2022 0890 2500
Nu acceptă de semnătură
Buletinul 020 E 15 GA
Data: 2025.01.27
12:40:04 +02'00'

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru