

PROIECT PUZ RBC

continuare demersuri

În vederea valorizării patrimoniului Remarul Business Center SRL și punerea în valoare a unei părți din clădirile existente au fost efectuate demersuri de aprobare a etapei Plan Urbanistic Zonal Demolare Construcții Existente Parazitare și Elaborare PUZ pentru Restructurare Urbană. Demersurile concrete au început în anul 2018, în acest sens încheindu-se un contract cu firma de arhitectură Arhimar Serv SRL

În derularea avizării PUZ a fost întâmpinat un blocaj semnificativ din partea Primăriei Cluj-Napoca, Serviciul Siguranța Circulației, Comisia de Sistematizare a Circulației, respectiv Comisia Tehnică de urbanism.

În mod unilateral, Comisia împreună cu Serviciul Siguranța Circulației au impus fazarea proiectului în 3 etape cu alocarea și precizarea expresă în documentație a numărului de parcări aferente fiecărei etape și prioritizarea acestora. Impunerea realizării înaintea primei etape a întregii infrastructuri rutiere de incintă pentru întreaga investiție incluzând toate accesele aferente tuturor etapelor, realizarea unui nou sens giratoriu dimensionat la profile pe doua benzi rutiere cu trotuare și piste de biciclete aflate pe domeniul public al municipiului, realizarea unui pod rutier peste pâraul Nadăș la același profil, iar, în final, această structură avizatoare a impus stabilirea funcțiilor de 30% locuire și/sau birouri respectiv 70% servicii. Stabilirea în această manieră a funcțiilor, nu sunt reglementate printr-un act administrativ HCL sau alt act normativ local.

Pentru a putea depăși blocajul am integrat aceste solicitări cu o singură excepție, cea referitoare la ștergerea din proiect al numărului de parcări aferent etapelor 2 și 3, aspect cu care nu putem fi de acord întrucât ar bloca etapele viitoare și nu am putea realiza PUZ-ul supus aprobării.

Între timp cu toate eforturile depuse, ca urmare a acestor tergiversări Certificatul de Urbanism a expirat la data de 14.03.2025 și astfel a trebuit să obținem un nou certificat de urbanism sub nr. 517 din 17.03.2025, respectiv un nou certificat de oportunitate, noi studii și refacerea noilor avize cu noul certificat de urbanism, aviz Arhitect Șef al Consiliului Județean Cluj, aviz Siguranța Circulației, Electrica, Apele Române, rețele și utilități, Mediu, Comisia Zonală pentru Monumente Cluj, CFR SA, Ministerul Transporturilor, Poliția Rutieră etc.

În prezent au mai rămas de obținut: avizul DSP Cluj care a solicitat un studiu de impact asupra sănătății realizat de specialiști acreditați (aici a fost încheiat un contract și se află în lucru lucrarea cu termen de 6 săptămâni), contractul de restructurare urbană negociat cu Primăria Municipiului, avizul Arhitectului Șef al Primăriei aprobat în Comisia Tehnică de Urbanism, și ultimul demers este obținerea Hotărârii de Consiliu Local faza PUZ RBC.

În acest moment, contextul socio-politic-economic la nivel global, regional și local este diferit față de momentul de început a demarării acestui proiect. Piața imobiliară din Cluj-Napoca se află într-un declin major în cadrul funcțiunilor de birouri, servicii hoteliere și servicii, însă își menține o oarecare atractivitate pentru funcțiunea de locuire cu preturi de peste 3500 euro pe mp, în condițiile în care municipalitatea este extrem de restrictivă în emiterea autorizațiilor necesare.

Datorita acestor motive, în baza procentelor impuse ca funcțiuni în cuantumul 30-70% ROI al proiectului este considerabil diminuat, cu riscuri și impreviziune ca urmare a contextului actual menționat (multiplele turbulențe financiare, sociale, politice, geostrategice, fiscale, scăderea puterii de cumpărare și inflație ridicată).

Cu toate acestea, **estimăm finalizarea PUZ în actualele condiții până la finalul primului trimestru al anului 2026**, iar apoi vom solicita modificarea funcțiunilor cu o propunere de modificare adresată tuturor avizatorilor în care să fie propuse creșterea procentelor pentru funcțiunile de locuire și diminuarea spațiilor de birouri și a funcțiunilor de servicii. Precizăm că acceptarea acestui demers nu este o certitudine.

Pentru a putea obține indicatorii maximi prevăzuți de PUG Cluj-Napoca, proiectantul general Arhimar solicită extinderea proiectului pe întreaga platformă industrială Remarul 16 Februarie SA cu avizarea și studiile necesare și costuri aferente, cu așezarea funcțiunilor în procente majorate pentru destinația de locuire.

În acest sens, va propunem convocarea unei sedințe a acționarilor REFE în care să supunem spre aprobare majorarea capitalului social al Remarul Business Center SRL cu toate imobilele proprietate a Remarul 16 Februarie SA situate în Cluj-Napoca, strada Tudor Vladimirescu 2-4.


Administrator
Negru Ionuț