

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 710468/1/30.08.2022, conex cu nr. 592327/1/23.06.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 710541/433/30.08.2022, conex cu nr. 592395/433/23.06.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40; beneficiară: S.C. SIMIVA S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 85 din 12.07.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 2 din 10.01.2022, 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 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 P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40; beneficiară: S.C. SIMIVA S.R.L., pe parcela proprietate privată, identificată cu nr. cad. 251289.

Pe parcelă există fond construit, Corp C1 (nr. cad. 251289-C1), cu regim de înălțime P+2E propus spre extindere pe orizontală și schimbarea destinației parterului clădirii, în spațiu comercial și a etajelor, în spații pentru birouri.

Prin P.U.Z se propun reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. S_Et_Becaș – subzonă de activități economice cu caracter terțiar, situată în zonă cu caracter rezidențial.

— *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar (funcțiuni comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale);

— *regimul de construire*: izolat;

— *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterrane, H max. = 12 m; totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+P+2E, D+P+E, P+2E;

— *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 50 % și C.U.T. maxim = 2,2;

— *amplasarea față de aliniament*: conform planșei A.04 – Reglementări urbanistice, respectiv minim 6 m față de aliniamentul existent al străzii Becaș și al străzii Fagulului și minim 2 m față de str. Becaș și str. Fagulului, regularizate (în urma propunerilor de amenajare urbană);

— *amplasarea față de limitele laterale*:

- se menține retragerea existentă față de limita laterală nord-vestică;
- minim 3 m față de limita laterală sud-vestică;

— *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul auto se realizează din str. Fagulului, accesele pietonale din str. Fagulului și str. Becaș. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

— *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje

va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

— *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării străzii Fagului și străzii Becaș (cf. Planșei A04- Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul acceselor), până la modernizarea străzii Fagului și reamenajarea intersecției str. Fagului-str. Becaș-str. Arțarului de către Municipality.

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

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

Regulamentul local de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa 2 Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. — Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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 Roșca

Plan Urbanistic Zonal, Str.Becaş nr.40, Cluj-Napoca, municipiul Cluj- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ "Becaş 40" - instituire de subzonă S_Et_Becaş _Subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial**SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI**

Aria reglementată se află pe strada Becaş, nr.40, Cluj-Napoca, la intersecție cu strada Fagului și reprezintă o parcelă de colț pe care în prezent există o construcție P+2E, cu suprafața construită la sol (conform CF nr.251289-C1) de 211mp – având funcțiunea de service auto la parter și locuire la etajele 1 și 2.

Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației parterului clădirii din service auto în spațiu comercial de proximitate și schimbarea destinației etajelor superioare din locuire în spații de birouri.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1.UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Locuințe de serviciu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfășurată în spațiile cu altă funcțiune de la parter.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de tip individual;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Construcții provizorii de orice natură;



Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea din aliniament se va realiza conform planșei de reglementări.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale aliniamentelor se va păstra poziția imobilelor propuse în plașa de reglementări, indiferent de distanța față de aliniamentul nou creat.

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

Clădirile nou propuse se vor retrage față de limitele laterale – spre S-V minim 3 m .

Relația construcției cu limita posterioară- Nord-Vestică NC -165 conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează, construcțiile nou propuse continuând fațada clădirii existente. Astfel retragerea de 1.20 m față de limita nordică se păstrează.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe parcelă se află o construcție care se păstrează și se refuncționalizează. Construcțiile nou propuse se vor alipi de construcția existentă, continuându-i fațadele pe direcția NE-SV. Forma și dimensiunea parcelei nu permite amplasarea de construcții suplimentare cu distanțe între ele.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, în măsura în care acest lucru este posibil.

Accesul auto se va face din str. Fagului.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, conform Anexei 2 la RLU.

Parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent și cu acces direct din circulațiile auto publice, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2E, D+P+E, P+2E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansardă)

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 metri.



În cazul construcțiilor existente, se va păstra regimul de înălțime, restructurarea, modernizarea, schimbarea destinației, amplificarea acestora fiind permisă cu păstrarea înălțimii existente.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele și alte elemente de signalistică vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul Regulament.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, amplasat în interiorul parcelei și ușor accesibil din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public de pe strada Fagul și strada Becaș, desfășurat de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public limitat conform programului de funcționare al spațiului comercial.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), 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.

În cazul în care, în urma unor operațiuni urbane de reamenajare a străzilor adiacente se vor produce modificări ale suprafeței parcelei, respectiv a subzonei, procentul de spațiu verde se va calcula prin raportare la suprafața parcelei inițiale.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime de maxim 80 cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic care va permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirea nu va depăși înălțimea de 2,2 m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide în interiorul parcelei, fără a afecta spațiul public.

În situații particulare precum parcele de colț și în situații în care funcțiunea o permite, este recomandată realizarea parțială a împrejmuirilor și amenajarea parcelei ca un continuum urban, corelat cu proiectele de dezvoltare și extindere demarate de autoritățile locale.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un - POT maxim de 40% - pentru parcele comune.

- POT maxim de 50% - pentru parcele de colț.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim de 1,8 – pentru parcele situate în interiorul unor UTR-uri de orice alt tip.

- CUT maxim de 2,2 – pentru parcele de colț.

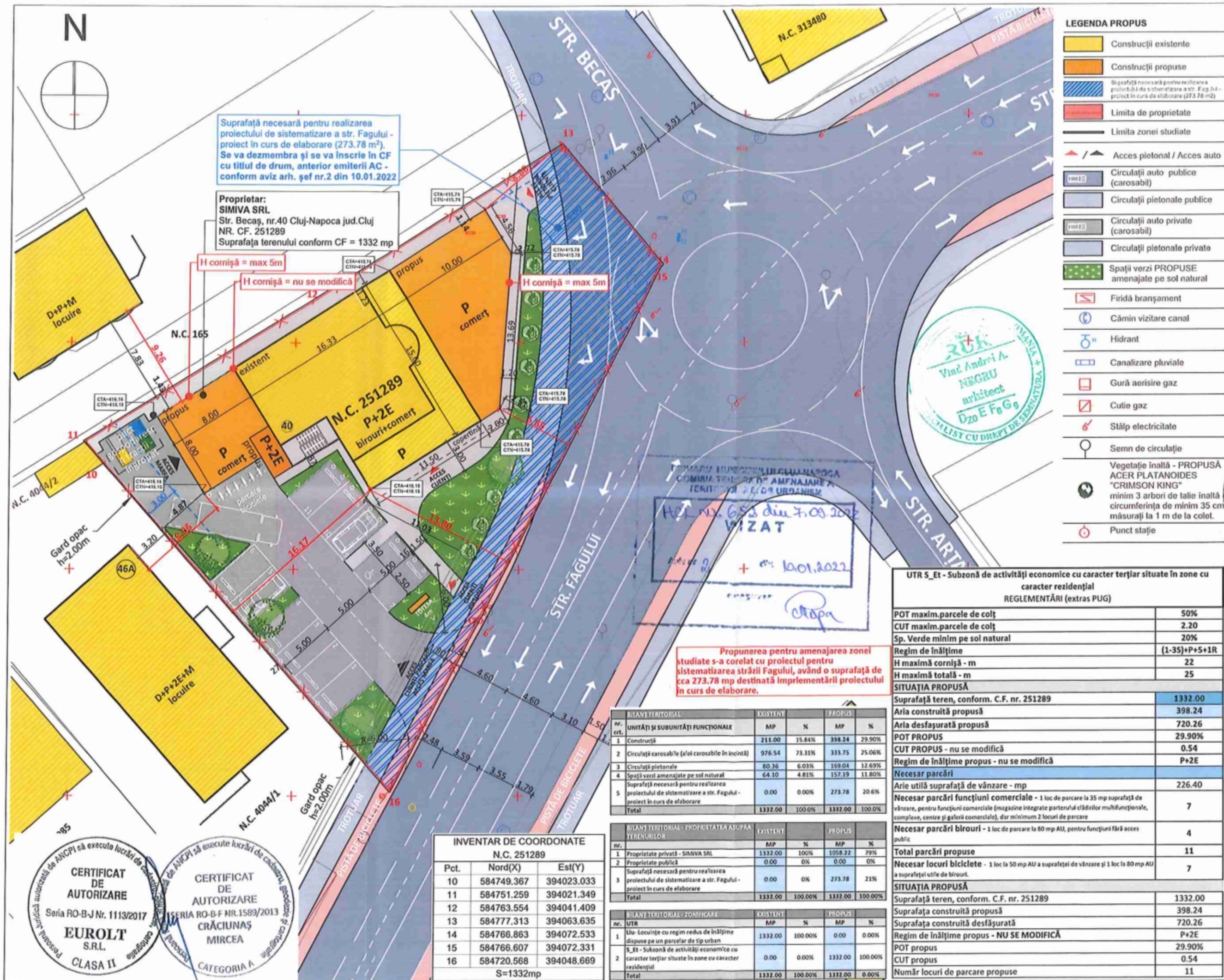
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Digitally signed by Vlad-
Andrei Regnu
Reason: I am the author
of this document
Date: 2022.06.21
16:32:06 +03'00'

pagina 3 din 3

[illegible]



SEF PROIECT	arh. Vlad Negru	FAZA: Avizare	DATA: 17/05/2022
	arh. Simona Zinca	BENEFICIAR: Moga Mircea Marius - PLAZA ROMANIA OFFICES, ETAJUL 2, Bd. Timisoara nr. 26, Sector 6 BUCUREȘTI	SCARA: 1:300
PROIECTAT/ DESENAT	arh. Catrinel Moldovan	SIMBOL: 984/2020	REVISIA: 01
		Elaborare Plan Urbanistic Zonal în condițiile legii nr.350/2001 modificată și actualizată pentru instituire de subzonă S_Et în Str. Becas, nr.40 CF. nr.251289 și 251289-C1	REVISIA: 01
		PLANSA: A.04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA PROPUȘ

- Construcții existente
- Construcții propuse
- Suprafață necesară pentru realizarea proiectului de sistematizare a str. Fagul - proiect în curs de elaborare (273.78 m²)
- Limita de proprietate
- Limita zonei studiate
- Acces pietonal / Acces auto
- Circulații auto publice (carosabil)
- Circulații pietonale publice
- Circulații auto private (carosabil)
- Circulații pietonale private
- Spații verzi PROPUȘ amenajate pe sol natural
- Firidă bransament
- Cămin vizitare canal
- Hidrant
- Canalizare pluvială
- Gură aerisire gaz
- Cutie gaz
- Stâlp electricitate
- Semn de circulație
- Vegetație înaltă - PROPUȘ ACER PLATANOIDES "CRIMSON KING" minim 3 arbori de talie înaltă circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.
- Punct stație

UTR S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial REGLEMENTĂRI (extras PUG)

POT maxim.parcele de colț	50%
CUT maxim.parcele de colț	2.20
Sp. Verde minim pe sol natural	20%
Regim de înălțime	(1-3S)+P+5+1R
H maximă cornișă - m	22
H maximă totală - m	25
SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Suprafață teren, conform. C.F. nr. 251289	1332.00
Aria construită propusă	398.24
Aria desfășurată propusă	720.26
POT PROPUȘ	29.90%
CUT PROPUȘ - nu se modifică	0.54
Regim de înălțime propus - nu se modifică	P+2E
Necesar parcuri	
Arie utilă suprafață de vânzare - mp	226.40
Necesar parcuri funcțiuni comerciale - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare	7
Necesar parcuri birouri - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public	4
Total parcuri propuse	11
Necesar locuri biciclete - 1 loc la 50 mp AU a suprafeței de vânzare și 1 loc la 80 mp AU a suprafeței utile de birouri.	7
SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Suprafață teren, conform. C.F. nr. 251289	1332.00
Suprafață construită propusă	398.24
Suprafață construită desfășurată	720.26
Regim de înălțime propus - NU SE MODIFICĂ	P+2E
POT propus	29.90%
CUT propus	0.54
Număr locuri de parcare propuse	11

TRANSFORM
Societate de proiectare și arhitectură
Strada Republicii nr.81
ap.7 Cluj-Napoca
460489
office@trans-form.ro
0728964403

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr. 1113/2017
EUOLT S.R.L.
CLASA II

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-B-F NR.1589/2013
CRĂCIUNĂȘ MIRCEA
CATEGORIA A

P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Becaș nr. 40
Nr. 41778/20.01.2022
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Proprietar** : S.C. SIMIVA S.R.L.
- **Investitor** : S.C. MEGA IMAGE 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. 414078/14.07.2021

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 - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Becaș nr. 40

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

- **Certificat de urbanism nr. 4629/16.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 85/12.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 2/10.01.2022**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 414078/14.07.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.08.2021

În daa de 02.07.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice în zonă cu caracter rezidențial – str. Becaș - str. Fagului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

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 29.12.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14.07.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.12.2021 - ora 10

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.12.2021 - ora 10

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 29.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 236851/09.02.2022, locatarii imobilului situat în str. Fagului nr. 46A comunică următoarele observații :

Subsemnații IONESCU RADU, SOPORAN ARIANA, PÂRĂU LUCIA, PÂRĂU PETRU, POP COSMIN, BUCEA ALIN PETRU, BUCEA DANA ELENA, MUNTEAN MARIUS, MUNTEAN RODICA, SIMON REKA și SIMON ZOLTAN GABOR,

Locatari ai imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, strada Fagului nr. 46 A, județul Cluj,

Imobil situat imediat în vecinătatea locului unde se dorește construirea hipermarketului Mega Image,

Ne exprimăm dezacordul total cu privire la intenția instituire în zonă rezidențială – strada Becas nr. 40 - de activități economice respectiv de a se construi în zonă a unui hipermarket Mega Image pentru următoarele considerente:

- În zonă s-ar crea o aglomerație deranjantă, un haos total pentru noi locatarii acestui imobil situat în imediata vecinătate a locului unde se dorește construcția acestui hipermarket;

- În zonă este o mare deficiență în ceea ce privește locurile de parcare și prin construcția acestui hipermarket s-ar crea la fel o prea mare aglomerație;

- S-ar perturba maxim liniștea locatarilor din zonă inclusiv a noastră prin traficul intens ce se va crea în zonă respectiv traficul de marfă, de oameni. Va fi flux continuu de oameni, mașini, posibile accidente, lucruri care nu ne lipsesc nouă locatarilor din imobilul situat pe strada Fagului nr. 46 A din imediata vecinătate a locului unde se dorește construcția acestui hipermarket,

În această situație, în opinia noastră, se vor crea condiții improprii pentru noi, locatarii din zonă, condiții care duc în mod indubitabil la scăderea calității vieții în zonă.

Pentru toate aceste motive, noi, locatarii imobilului situat pe strada Fagului nr. 46A, în imediata apropiere a locului unde se dorește construcția aceluși hipermarket,

Nu dorim și nu suntem de acord cu construcția în zonă a acestui hipermarket.

Nume, prenume, CNP

Semnătura

1. IONESCU RADU
2. SOPORAN ARIANA
3. PÂRÂU LUCIA
4. PÂRÂU PETRU
5. POP COSMIN
6. BUCEA DANA ELENA
7. BUCEA ALIN PETRU
8. MUNTEAN MARIUS
9. MUNTEAN RODICA
10. SIMON ZOLTAN GABOR
11. SIMON REKA

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la observațiile vecinilor cu domiciliul în str. Fagului nr. 46A, cu nr. 236851/09.02.2022, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Referitor la susținerea "Ne exprimăm dezacordul total cu privire la intenția instituire în zonă rezidențială – str. Becaș 40 – de activități economice, respectiv de a se construi în zonă a unui hipermarket Mega Image pentru următoarele considerente:"

Regulamentul general de urbanism aferent PUG prevede instituirea de subzone S_Et cu scopul realizării de servicii de proximitate, destinate locuitorilor din zonă. De altfel, pe parcela de la str. Becaș nr. 40 de mai bine de 15 ani funcționează o unitate service auto. Funcțiunea reglementată prin PUZ este de magazin de proximitate, cu aria desfășurată de 398 mp și un un hipermarket așa cum se precizează în susținere.

2. Referitor la susținerea "În zonă s-ar crea o aglomerație deranjantă, un haos total pentru noi, locatarii acestui imobil situat în imediata vecinătate a locului unde se dorește construcția acestui hipermarket"

Așa cum am arătat mai sus, nu se va edifica un hipermarket cu un magazin de proximitate amenajat la parterul unui imobil existent. Funcțiunile comerciale de proximitate au rolul tocmai de a reduce nevoia de deplasare cu autoturismul personal prin amplasarea acestora la o distanță accesibilă pietonal, mai ales pentru locuitorii din imediata vecinătate.

3. Referitor la susținerea "În zonă este o mare deficiență în ceea ce privește locurile de parcare și prin construcția acestui hipermarket s-ar crea la fel o preț mare aglomerație"

Necesarul de locuri de parcare pentru magazinul de proximitate propus s-a făcut conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca și sunt suficiente pentru funcțiunea nou propusă. Nefiind vorba de un hipermarket așa cum se repetă fără temel în susținere, nu va fi trafic atras din alte zone ale orașului. Dimpotrivă, proximitatea va duce la diminuarea traficului.

4. Referitor la susținerea "S-ar perturba maxim liniștea locatarilor din zonă inclusiv a noastră prin traficul intens ce se va crea în zonă respectiv traficul de marfă, de oameni. Va fi flux continuu de oameni, mașini, lucruri care nu ne lipsesc nouă locatarilor din imobilul situat pe str. Fagului nr. 46A din imediata vecinătate a locului unde se dorește construirea unui hipermarket."

Imobilul petenților se află la str. Fagului, principala arteră sudică din oraș, arteră care urmează să fie lărgită la 4 benzi. Cu siguranță prezența unui magazin de proximitate nu are cum să perturbe locuirea suplimentar. În plus, prezența oamenilor în zonă, mersul la cumpărături sunt realități urbane firești, banale și nu ar trebui să deranjeze sau să surprindă într-un oraș. În plus calitatea vieții locuitorilor din zonă va crește substanțial prin închiderea activității de service auto cu toate inconvenientele privind poluarea aerului și fonică și înlocuirea cu un magazin de proximitate.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate prin adresa 244032/433/11.02.2022.

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



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept
de semnătură
exigențe D20 E F6
G6
Date: 2022.02.23
18:24:59 +02'00'

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 244032/433/11.02.2022, observațiile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 337509/24.02.2022 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la observațiile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 339487/433/24.02.2022, 339538/433/24.02.2022, 339544/433/24.02.2022, 339545/433/24.02.2022, 339552/433/24.02.2022, 339557/433/24.02.2022 și 339559/433/24.02.2022

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

