

21/7.09.2022

1-21A

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 ședința 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 în Consiliul Local a documentației 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 propune 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);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, 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 6m față de aliniamentul existent al străzii Becaș și al străzii Fagulului și minim 2m 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 3m 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*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va

fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG. 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 PUZ), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF 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 Municipalitate.

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

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

SECŢIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe strada Becaş, nr.40, Cluj-Napoca, la intersecţie cu strada Fagului şi reprezintă o parcelă de colţ pe care în prezent există o construcţie P+2E, cu suprafaţa construită la sol (conform CF nr.251289-C1) de 211mp – având funcţiunea de service auto la parter şi locuire la etajele 1 şi 2.

Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et în cadrul zonei rezidenţiale, care să permită schimbarea destinaţiei parterului clădirii din service auto în spaţiu comercial de proximitate şi schimbarea destinaţiei etajelor superioare din locuire în spaţii de birouri.

SECŢIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată exclusiv activităţilor economice de tip terţiar:

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

Parterele orientate spre spaţiile publice vor avea de regulă funcţiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:

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

Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii:

- (a) să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie;
- (b) spaţiile de producţie să nu fie dispuse spre spaţiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Locuinţe de serviciu, în legătură cu proprietatea sau cu activitatea desfăşurată în spaţiile cu altă funcţiune de la parter.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de tip individual;
- Activităţi / 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
- Ansamluri monofuncţionale rezidenţiale;
- Construcţii provizorii de orice natură;



Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile 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 supraterane.

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 construcţiilor existente, se va păstra regimul de înălţime, restructurarea, modernizarea, schimbarea destinaţiei, amplificarea acestora fiind permisă cu păstrarea înălţimii existente.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi 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 şi arhitectura clădirilor.

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele şi 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 Fagulului și strada Becaş, 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 grijal 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 Negru
Reason: I am the author
of this document
Date: 2022.06.21
16:32:06 +03'00'

pagina 3 din 3

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar
în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40

Prin cererea nr. 41778/433/2022, S.C. SIMIVA S.R.L., solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este imobilul cu nr. cad. 251289, în suprafață de 1332mp, situat pe str. Becaș nr.40. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Becaș, str. Trifoiului, str. Fagului și str. Pălținiș.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
**P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar
în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 710468/1/30.08.2022 conex cu nr. 592327/1/23.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

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.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 41778/433/2022, S.C. SIMIVA S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., arh. urb. Vlad Andrei Negru, la comanda beneficiarei: S.C. SIMIVA S.R.L., pe parcela proprietate privată, identificată cu nr. cad. 251289. Accesul la amplasament se realizează din str. Becaș, stradă inclusă în inventarul bunurilor domeniului public la poziția 1090.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în L3a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, iar conform P.U.G. 2014 terenul este încadrat în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Condiționări primare: "Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z." În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 85 din 12.07.2021, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este imobilul cu nr. cad. 251289, în suprafață de 1332mp, situat pe str. Becaș nr.40. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Becaș, str. Trifoiului, str. Fagului și str. Păltiniș. Pe parcelă există fond construit Corp C1 – cu funcțiunea de service auto la parter și locuire la etajele superioare, cu regim de înălțime P+2E și suprafața construită de 211mp. Având în vedere caracterul rezidențial al zonei în care se instituie subzona, construcția existentă se va menține în parametrii actuali, fiind permisă 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);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, 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 6m față de aliniamentul existent al străzii Becaș și al străzii Fagului și minim 2m față de str. Becaș și str. Fagului regularizate (în urma propunerilor de amenajare urbană);

- *amplasarea față de limitele laterale*:

– se menține retragerea existentă față de limita laterală nord-vestică;

– minim 3m 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. Fagului, accesele pietonale din str. Fagului și str. Becaș. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași

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 Fagulului și străzii Becaș (cf. Planșei A04-Reglementări urbanistice aferente PUZ), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF 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 Fagulului și reamenajarea intersecției str. Fagulului-str. Becaș- str. Arțarului de către Municipality.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 2 din 10.01.2022.

Pentru documentația PUZ s-au întocmit ca studii de fundamentare- studiu topografic, studiu geotehnic și studii de stabilitate generală.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 256461/446/2021. Condițiile impuse prin acest aviz au fost preluate în conținutul avizului Arhitectului Șef nr. 2 din 10.01.2022.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 27 iunie 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40, a fost supus consultării publice din 27.06.2022 până în 12.07.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4629 din 16.12.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că 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, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

30.08.2021

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Că urmare a cererii adresate de S.C. SIMIVA S.R.L. prin arh. Vlad Negru cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 81, ap. 7, înregistrată sub nr. 414078/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ... 2 ... din ... 10.01.2022

pentru P.U.Z. – instituire subzona de activități economice cu caracter terțiar
în zonă cu caracter rezidențial, str. Becăș nr.40

generat de imobilele cu nr. cad. 251289

Inițiatori: S.C. SIMIVA S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin PUZ este imobilul cu nr. cad. 251289, în suprafață de 1332mp, situat pe str. Becăș nr.40. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Becăș, str. Trifoiului, str. Fagului și str. Păltiniș.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

- *regim de construire:* izolat,

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m,

- *indici urbanistici:* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

- *retragere față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism,

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- retragere față de limitele laterale: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m,
- retragere față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

II. Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse:

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);
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, 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 6m față de aliniamentul existent al străzii Becaș și al străzii Fagulului și minim 2m 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 3m 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: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG. 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.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării străzii Fagulului și străzii Becaș (cf. Planșei A04- Reglementări urbanistice aferente PUZ), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF 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 Fagulului și reamenajarea intersecției str. Fagulului-str. Becaș- str. Arșarului de către Municipality.

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

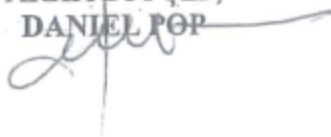
Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4629 din 16.12.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POPA



Șef birou, arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. 3ex. arh. ~~Anamaria Popa~~

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6560994 din 14.01.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.01.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MEGA IMAGE S.R.L., prin Moga Mircea, cu sediul în București, B-dul Alexandru Obregia nr. 8, apt. 69, înregistrată sub nr. 81282/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 12.02.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.85.....din 12.02.2021

pentru elaborarea

P.U.Z. instituire subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș – str. Fagului

generat de imobilul cu nr. cad. 251289, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de strada Becaș, strada Fagului, str. Trifoiului și strada Păltiniș, iar teritoriul de reglementat este parcela cu nr. cad. 251289;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui

- *existent*: conf. PUG 2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Liu – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus*: activități economice cu caracter terțiar - activități comerciale cu ADC sub 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public. Regimul maxim de înălțime al subzonei nu va depăși 3 niveluri supraterane.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- subzonă de activități cu caracter terțiar:
P.O.T max. = 50%, C.U.T max= 2,2 ADC/mp;

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

- asigurarea terenului necesar lărgirii/modernizării străzii Fagului;
- accesul auto se realizează din str. Fagului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- zonă echipată edilitar complet;

5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z, studii de fundamentare.

- conform Certificatului de Urbanism nr. 4629 din 16.12.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, ridicare topografică).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 4629 din 16.12.2020 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 Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5501889 din 13.07.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.07.2021

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 data 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. Fagulului, 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 prea 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 temeii 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 DZ0 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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL MASS-MEDIA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596 030; presa@primariaclujnapoca.ro

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 698788/101/23.08.2022

NOTĂ INTERNĂ
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr. 40** s-a aflat în consultare publică pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 27 iunie – 12 iulie 2022.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în data de 27 iunie 2022, fiind menținut până la data prezentei.

Șef birou,

Iulia Perșa

BALAN
MIRELA-
CORINA

Digitally signed by
BALAN MIRELA-
CORINA
Date: 2022.08.23
10:41:17 +03'00'