

PROCES-VERBAL

al ședinței ordinare a Consiliului Local al Comunei Apahida din data de 30.07.2026,
ora 12:00

Ședința ordinară a Consiliului Local al Comunei Apahida a fost convocată în deplină conformitate cu prevederile **art. 133 alin. (1) și art. 134 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza **Legii nr. 30/2026**.

Convocarea formală s-a realizat prin **Dispoziția Primarului Comunei Apahida nr. 444 din data de 24.07.2026**. Anunțul public, ordinea de zi completă și întreaga documentație suport aferentă proiectelor de hotărâre au fost transmise în termenul legal, prin intermediul poștei electronice (e-mail) prin intermediul platformei WeTransfer și prin grupul de WhatsApp al Consiliului Local, către toți consilierii locali aflați în funcție.

Linkul de participare la ședință (platforma Zoom) a fost transmis consilierilor locali, prin e-mail, convocator și prin grupul de WhatsApp al Consiliului Local.

Proiectele de hotărâre au fost publicate pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Apahida, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Ședința s-a desfășurat începând cu ora 12:00, în **format mixt**, asigurându-se atât prezența fizică a aleșilor locali în Sala Mare de Ședințe a Primăriei Apahida, cât și participarea de la distanță (online), prin platforma de videoconferință Zoom.

Având în vedere faptul ca Doamna cj. Bucur Anca – Secretar General se afla în concediu de odihnă, atribuțiile dansei sunt preluate de către doamna Buhos Octavia Anamaria – consilier juridic.

La apelul nominal efectuat de către d-na Buhos Octavia Anamaria, **sunt prezenți: 13 consilieri locali (din care 1 online)** din 17 consilieri în funcție, și anume: Bob Ioan, Cioară Paul Horațiu, Cserei Paul Tiberiu, Florian Simion, Kovács Ianoș, Mariș Nicodim Daniel, Mateș Gabriel Marcel, Mureșan Radu, Perșa Lucian Alexandru, Pop Carmen Ramona este online, Suci Delia Ioana, Suci Ioana Maria, Vălean Gligore.

Lipsesc: Crăciunaș Ilinca Ramona, Oros Tudor Daniel, Păcurar Radu Dorin, Rodilă Maria Teodora.

Este prezent online delegatul sătesc: Csabai Stefan. Lipsesc restul delegaților sătești. Se constată îndeplinirea cvorumului legal. Ședința este statutară.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință deschide ședința. Buna ziua, dragi colegi! Ne vedem astăzi în ședința ordinară din luna iulie. Înainte de a da drumul ședinței, o să-i dau doamnei primar cuvântul să ne spună sau să ne adreseze câteva cuvinte.

D-na primar Belce Ramona Cristina: În primul rând, vreau să vă salut pe toți, să vă mulțumesc pentru prezență. Mă bucur că ne aflăm astăzi aici, iată după o perioadă grea unora de la masa aceasta. Pe această cale vreau să vă mulțumesc pentru toate gândurile bune, pe care să știți că le-am simțit. Ce să vă spun, sunt sigură că ați studiat toți punctele de pe ordinea de zi. Vă doresc libera alegere și totul să fie în slujba cetățeanului. Mulțumesc!

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință: Mulțumim, doamna primar! Înainte de a supune la vot ordinea de zi, supun la vot procesele-verbale din ședința ordinară din iunie și ședințele extraordinare din iunie și iulie.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință: Supun la vot procesul-verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local al comunei Apahida din 23.06.2026, ora 12. Cine este pentru? **Unanimitate.**

Se adopta procesul-verbal al ședinței din 23.06.2026 cu un număr de **13 voturi „pentru”**.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință: Supun la vot procesul-verbal al ședinței extraordinare a Consiliului Local al comunei Apahida din 25.06.2026, ora 15,00. Cine este pentru? **Unanimitate.**

Se adopta procesul-verbal al ședinței din 25.06.2026 cu un număr de **13 voturi „pentru”**.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință Supun la vot procesul-verbal al ședinței extraordinare a Consiliului Local al comunei Apahida din 02.07.2026, ora 15,00. Cine este pentru? **Unanimitate.**

Se adopta procesul-verbal al ședinței din 02.07.2026 cu un număr de **13 voturi „pentru”**.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință supune la vot procesul-verbal al ședinței extraordinare a Consiliului Local al comunei Apahida din 20.07.2026, ora 10,00. Cine este pentru? **Unanimitate.**

Se adopta procesul-verbal al ședinței din 20.07.2026 cu un număr de **13 voturi „pentru”**.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședință: supun la vot **ordinea de zi** a ședinței ordinare din 30.07.2026, stabilită prin convocator cuprinzând 17 proiecte de hotărâre:

1. Proiect de hotărâre nr. 150/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona Industrială”, pentru amplasamentul situat în loc. Sânnicoară, str. Nicolae Bălcescu, nr. cad. 63118 și loc. Apahida, str. Șesului, nr. cad. 69265, 56292, 74341, 77574, com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 31.072 mp, inițiat de beneficiarii BOLDIJAR IOSIF, BOLDIJAR MARIA, S.C. FOLDIM S.R.L., S.C. MILEX PRO ESTATE S.R.L., FOLDVARI LADISLAU, MĂGERUȘAN DINU și MĂGERUȘAN ANA-VOICHIȚA

2. Proiect de hotărâre nr. 148/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parcare auto, servicii”, pentru amplasamentul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj, format din imobilele cu nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187 și 51650, în suprafață propusă pentru reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

3. Proiect de hotărâre nr. 151/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic de Detaliu „Demolare construcții existente – C1 și C2, construire locuință unifamilială cu parter comercial, amenajări exterioare, refacere înprejmuire, racorduri și bransamente la utilități”, pe amplasamentul situat în loc. Apahida, str. Libertății, nr. 130 (nr. cad. 73882), com. Apahida, jud. Cluj, inițiat de beneficiarul ILOAIE MARIUS-ALEXANDRU

4. Proiect de hotărâre nr. 152/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificare P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 146 din 14.08.2018 și D.T.A.C. pentru extindere hală producție și depozitare cu un corp nou de clădire pentru spații administrative, construire hală producție și copertină depozitare materie primă, organizarea de șantier”, pentru imobilul situat în loc. Apahida, str. Șesului, nr. 4 (nr. cad. 63289), com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 15.201 mp, conform C.F. nr. 63289 – Apahida, inițiat de beneficiarul S.C. COLOR CONTROL SERVICES S.R.L.
5. Proiect de hotărâre nr. 146/21.07.2026 privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către GHETI RĂZVAN
6. Proiect de hotărâre nr. 144/20.07.2026 privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către JELER BOGDAN IOAN
7. Proiect de hotărâre nr. 147/21.07.2026 privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către ORANGE ROMANIA S.A.
8. Proiect de hotărâre nr. 154/24.07.2026 privind rectificarea bugetului local al comunei Apahida pentru anul 2026
9. Proiect de hotărâre nr. 145/21.07.2026 privind însușirea raportului de evaluare pentru un teren concesionat, aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, și aprobarea vânzării acestuia
10. Proiect de hotărâre nr. 153/23.07.2026 privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat în domeniul privat al comunei Apahida
11. Proiect de hotărâre nr. 139/20.07.2026 privind aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului care face obiectul contractului de concesiune nr. 8196/13.09.2003 de la Crișan Aurel-Florin și Crișan Ioana-Liana la Roșan Roxana Malvina și Roșan Lucian
12. Proiect de hotărâre nr. 143/20.07.2026 privind rectificarea, modificarea limitelor și re poziționarea, fără modificarea suprafeței, a imobilelor înscrise în C.F. nr. 65074, C.F. nr. 77946, C.F. nr. 77947 și C.F. nr. 72627 Apahida, aflate în domeniul privat al U.A.T. Apahida, situate în loc. Dezmir, comuna Apahida, județul Cluj
13. Proiect de hotărâre nr. 142/20.07.2026 privind rectificarea prin majorarea suprafeței a C.F. nr. 53126 Apahida, reprezentând strada George Enescu, pe sectorul de drum cuprins între str. Horea și str. Câmpului, din loc. Sânnicoară și C.F. nr. 55285 Apahida, reprezentând strada Tineretului, din loc. Sânnicoară, com. Apahida, jud. Cluj
14. Proiect de hotărâre nr. 141/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 77793 Apahida, cu nr. cadastral 77793, în suprafață de 2.051 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
15. Proiect de hotărâre nr. 138/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 77869 Apahida, cu nr. cadastral 77869, în suprafață de 2.224 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

16. Proiect de hotărâre nr. 137/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 78157 Apahida, cu nr. cadastral 78157, în suprafață de 375.204 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

17. Proiect de hotărâre nr. 140/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 77550 Apahida, cu nr. cadastral 77550, în suprafață de 300.938 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședința Cine este pentru?

Se votează: **Unanimitate.**

Doamna c.j. Buhos Octavia Anamaria – le aduce la cunoștința consilierilor faptul ca dacă aceștia considera ca prin votarea vreunui proiect de hotarare de pe ordinea de zi ar intra în conflict de interese sau incompatibilitate sa mentioneze acest fapt pentru a putea fi consemnat în procesul-verbal al sedinței.

Dl. consilier local Perșa Lucian Alexandru arată că înțelege să nu participe la vot la proiectul nr. 5.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședința anunț faptul că la fiecare proiect o să vreau să se înscrie lumea la cuvânt. Care s-au înscris, o să vă dăm cuvântul la momentul în care vă va veni rândul, dacă o să mai fie persoane care se înscriu ulterior, o să vă dăm cuvântul ulterior. Dar aş vrea, după ce vă dau eu cuvântul, în calitate de președinte de comisie de ședință.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședința:

PROIECTUL NR. 1 Proiect de hotărâre numărul 150 din 21.07.2026 privind aprobarea/ respingerea Planului Urbanistic Zonal „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona Industrială”, pentru amplasamentul situat în loc. Sânnicoară, str. Nicolae Bălcescu, nr. cad. 63118 și loc. Apahida, str. Șesului, nr. cad. 69265, 56292, 74341, 77574 al com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 31.072 mp, inițiat de beneficiarii BOLDIJAR IOSIF, BOLDIJAR MARIA, S.C. FOLDIM S.R.L., S.C. MILEX PRO ESTATE S.R.L., FOLDVARI LADISLAU, MĂGERUȘAN DINU și MĂGERUȘAN ANA-VOICHIȚA

Discuții?

D-nul Arhitect Șef Sopterean Dan: Avem reprezentant din partea proiectantului care să prezinte proiectul.

Se dă cuvântul proiectantului Atelier Schmidt.

Proiectant Atelier Schmidt: Bună ziua. Mă numesc arhitect Iulia Cureu din partea Atelier Schmidt și vă voi prezenta astăzi un Plan Urbanistic Zonal pentru zona industrială. Amplasamentul se află în intravilanul localității Sânnicoară, Apahida, având o suprafață de 31.072 de metri pătrați. Ansamblul studiat este liber de construcții, este neîmprejmuit. La partea de nord se învecinează cu un drum de pământ, la partea sudică cu strada Nicolae Bălcescu, iar în partea estică și vestică cu proprietăți private libere de construcții. Beneficiarii doresc realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru a reglementa realizarea unui ansamblu de hale industriale și de producție. Totodată, se propune lărgirea străzii din partea sudică și din partea estică. La partea nordică se va rezerva o suprafață de aproximativ 736 de metri pătrați pentru a

putea realiza un profil stradal de 10 metri, iar pentru strada Nicolae Bălcescu un profil de 16 metri. POT-ul propus pentru această investiție este de 40% și un CUT maxim de 0,5%. În spațiile verzi, pe teren natural -se propun un procent de 15%. Vor fi amenajate parcări, cu condiția ca la patru locuri de parcare se va planta un copac. Suprafețele auto și pietonale se propun cu zone asfaltate, permeabile. Prin această investiție se propune ridicarea economică a zonei și crearea unor locuri de muncă. Mulțumesc.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: d-nul Vălean?

D-nul consilier local Vălean Gligore: Am văzut planșa expusă de dumneavoastră. În felul acesta doriți să construiți acolo?

Proiectant Atelier Schmidt: Nu. Este doar un Plan Urbanistic Zonal, aceasta este o propunere. La autorizație se va definitiva soluția propusă.

D-nul consilier local Vălean Gligore: Pentru că pe încărcarea pe care o prezentați aici - nu prea văd cum se poate desfășura în condiții normale o activitatea economică acolo. Pentru că în spațiile mici, înseamnă că un ansamblu cap tractor semiremorcă are 16,5 metri pătrați, iar camionul cu remorcă are 18,75 parcă metri liniari, nu metri pătrați scuzați. Nu prea văd acolo distanțele unde ați putea să manevrați utilaje acolo.

Proiectant Atelier Schmidt: Propunerea este doar o idee, pentru că la faza de PUZ, pentru a se stabili regulamentul și la faza de autorizare se va vedea în funcție de investitori.

D-nul consilier local Vălean Gligore: Bănuiesc că tot dumneavoastră veți continua și după aceea. Sper să aveți în vedere atunci, pentru că în condițiile astea nu se poate desfășura activitate economică acolo și să cunoașteți prevederile cu definirea de zona rezidențială secundară -nu este permisă cu camioane, știți bine. Mulțumesc.

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședința Alte discuții dacă mai avem? D-nul Kovacs?

D-nul consilier local Kovács Ianoș: Referitor la apele pluviale pe care dumneavoastră le aveți acolo. Am văzut că ați propus patru bazine de retenție în care apele pluviale să se descarce acolo. Mie însă la acea suprafață mi se par cam mici. Dacă avem o ploaie...

Proiectant Atelier Schmidt: Este doar o propunere, la faza de autorizație prin proiectul de instalații specialiștii vor calcula exact câte bazine și la ce capacitate va fi necesară.

D-nul consilier local Kovács Ianoș: Dar prin PUZ eu însă o să vă cer un amendament încât să dublați capacitatea acestuia.

Proiectant Atelier Schmidt: O să facem conform legii și normativelor.

D-nul consilier local Kovács Ianoș: Dacă avem o ploaie de minim 25.000 de litri pe metru pătrat, vor fi depășite cele patru.

Proiectant Atelier Schmidt: Da, dar bazine și instalațiile nu se calculează la rupere de nori.

D-nul consilier local Kovács Ianoș: Dacă vreți să aveți PUZEu propun un amendament.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Alte discuții? D-nul Florian?

Domnul consilier local Florian Simion: Și mie mi se pare puțin suprapopulată, am discutat și cu domnul arhitect-șef. Mi se pare supra -mobilat cu hale, ansamblul ăsta. Sigur că suprafața este generoasă, dar aveți aici 100 și ceva de locuri de parcare schițate. Dacă o să puneți pentru fiecare loc de parcare un copac, trebuie 100 și ceva de copaci. Nu văd unde-i mai puneți. Adică la patru locuri de parcare. După părerea mea este că, mă rog, acum depinde și colegii cum o să privească lucrurile. Cred că această reprezentare grafică putea să fie chiar fără una sau două din cele, din hale. Oricum reglementarea pentru noi este facilă, este oportună, nu avem niciun fel de obiecții. Singurul lucru este că este supra mobilată. Deci, când te uiți la o asemenea schiță, îți dai seama că este mai mult, mai multe hale decât spații verzi și decât

parcări. Acuma nu știu, chiar investitorul dorește sau dumneavoastră vreți? Ați vrut neapărat ca să creați așa un sistem ambiental acolo, ca să pară o suprafață de producție și depozitare foarte generoasă, dar, în același timp pentru noi mi se pare că este supraaglomerat. Acuma depinde ce vor și colegii. Dacă eu, părerea mea ar fi, că ar fi bine să reducem din schiță măcar două.

Proiectant Atelier Schmidt: Asta oricum este o propunere, asta nu se vizează. Se vizează doar procentul de ocupare al terenului, care este 40%. Conform și regulamentului actual.

Domnul consilier local Florian Simion: Da, de acord, de acord. Asta e de acord. Am și discutat cu domnul arhitect-șef, mi-a confirmat, deci este ok. V-ați încadrat în parametri. Acuma ideea este că ceea ce, ceea ce spune regulamentul și ceea ce vedem sau ce ni se pare nouă. Mă rog, atâta am spus. Și colegul a spus. Deci mare atenție că noi am reglementat printr-o hotărâre de consiliu defluirea din zona industrială înspre zona rezidențială- este oprit acolo. Dar dacă ați ținut cont de asta, e perfect. Mulțumesc.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Alte discuții dacă mai avem?

Atunci supun la vot amendamentul domnului Kovács. Cine este pentru? Unanimitate. Mulțumesc.

Și acum supun la vot întregul proiect, cu amendamentul adus de domnul consilier Kovăciu.

Cine este pentru? **Unanimitate.** Mulțumesc.

PROIECTUL NR. 2. Proiect de hotărâre nr. 148/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal „Regenerare urbană – realizare ansamblu mixt care să cuprindă locuire colectivă, zonă de servicii, centru de cartier, comerț, dotări comunitare, birouri, grădiniță, spații verzi, parcare auto, servicii”, pentru amplasamentul situat în loc. Apahida, str. George Coșbuc, nr. 31, com. Apahida, jud. Cluj, format din imobilele cu nr. cad. 66208, 71061, 63848, 62353, 72488, 71520, 69363, 62352, 53052, 70345, 54016, 70643, 69776, 69337, 51996, 69769, 71092, 70987, 69845, 70016, 68187 și 51650, în suprafață propusă pentru reglementare de 55.591 mp, inițiat de beneficiarul THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION S.R.L.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

D-nul Arhitect Șef Sopterean Dan: D-nul arhitect din partea beneficiarului să prezinte proiectul și după aceea.

Se dă cuvântul d-nului arhitect din partea beneficiarului.

D-nul arhitect Rareș Drăgan din partea beneficiarului: Bună ziua și vă salut stimați consilieri și d-na primar. Sunt onorat să fiu în fața dumneavoastră și emoționat să fiu cel care vă prezintă și conduce echipa care pregătește o viziune nouă pentru a transforma un loc foarte important și de mare dimensiune din centrul localității dumneavoastră într-un centru care să pună pe primul plan familiile, dezvoltarea sustenabilă și să aducă principii contemporane de modernizare urbană. Înainte să încep, să spun direct în câteva secunde, să înțelegeți (.. se încearcă punerea slide-urilor pe ecran). Am să dau la fiecare slide, o chestie de actualizare, dacă-mi permiteți. Se pare că ne merge mai greu, mai sacadat. Am zis la început să introduc un pic în atmosfera acestui teritoriu, pentru că, sigur, o parte din voi știți, dar o parte din voi poate nu, că ați renunțat să mai mergeți pe acolo, pentru că este vorba despre un decor marginal,

închis și plin de buruieni și inaccesibil. Și atunci cred că câteva imagini sunt elocvente pentru acest lucru. Unul din colegi haideți, vă rog, să mă ajutați. Da, uite aici un dialog. (se încearcă punerea slide-urilor pe ecran). Ce e important legat de acest teritoriu este faptul că el este conectat organic cu situl, cu partea construită a acestei localități și există o incintă în imediată, chiar dacă în acest moment este blocată funcțional. Mult mai departe (se referă la slide-uri,... discuții când se lucrează la ecran). Asta ca să intrăm un pic în atmosfera, și să știm despre ce vorbim, ce transformăm. Dintr-o simplă industrie care astăzi poate funcționa ca industrie, de producție, sau o direcție pe care o dăm noi astăzi, ca o viziune nouă. Înainte să intru în detaliile proiectului, aș vrea să pun în perspectivă un pic contextul în care ne aflăm. Ne aflăm la un proiect care a trecut și a stat la masa discuțiilor cu un consiliu de peste 10 ori, suntem la a 11-a prezență în Consiliul Local, din care a șasea prezență la nivel de decizie pentru vot, pentru vot de dezvoltare. Plus ultimele 6, ultimele 5 au fost pentru PUZ și astăzi la a 6-a prezență pentru PUZ. Anterioarele prezentări au fost pentru a vota titlul de proprietate și alte etape care nu le-ar putea fi purtate, de dialog comunitar. Acest proiect, în ultimii șapte ani a trecut prin două transformări majore, una plecând de la un concept în perioada covid-ului de blocuri P+8, cu o densitate extraordinar de mare, dacă vă mai aduceți aminte. A doua, o perioadă în care am gândit constructiv o direcție și o viziune în care noi am crezut și astăzi ne aflăm într-un moment în care noi vă propunem și venim în fața dumneavoastră cu o nouă viziune. Și această viziune nu este întâmplătoare. De ce o nouă viziune? Pentru că, în primul rând, prin prezența în Consilii și din discuțiile cu administrația și din discuțiile cu comunitatea am înțeles mesajele care au venit către noi indirect, faptul că densitatea trebuie să aibă o altă direcție, faptul că drumul care a justificat o dezvoltare acerbă, drumul din lungul liniei ferate nu mai este sprijinit în actuala conducere și are nevoie de o revizuire fundamentală. Și atunci, fără să fi primit din partea dumneavoastră în scris, să zicem, un mesaj sau o direcție, noi am înțeles, indirect, toate argumentele voastre și ne-am creat câte o nouă viziune pe care am pus-o pe masa, în primul rând, întâi, Consiliului Județean Cluj, pentru reavizare și acum suntem în fața dumneavoastră din nou. Cum facem o nouă viziune în acest teritoriu? În primul rând, plecăm de la ceea ce ne dorim pentru comunitate. Noi ne dorim o comunitate care vrea să aibă, să înflorească, să se dezvolte ca om cu principii durabile, în principii de calitate și sustenabilitate. Și asta, ca să facem acest lucru, avem nevoie de, în primul rând de câțiva piloni care tot din comunitate i-am luat. Nu i-am adus noi din alte localități să-i aducem la voi, ci am ascultat cu urechile ce-au zis ONG-uri, ce au zis alte persoane, despre echipa politică, ce-a zis primăria și așa mai departe. Și am ascultat în tăcere, să zic așa, fiecare ce are și mi-am creat un mix, o propunere, pe care vrem să aducem în acest sit dotări culturale, dotări comerciale, dotări de servicii, de sănătate, locuințe și parcuri publice. Toate aceste componente, repet, au venit dinspre comunitate. Am auzit voci care au spus avem tot interesul să se cumpere, să facă centrul cultural. Ok, am făcut un apel. Vrem toți să fie o școală și așa mai departe. Toate poziționările care erau de natură extremă din punctul nostru de vedere sau nefezabilă, n-aș spune extremă, dar sigur ne-am dori să fie totul un parc, le-am inclus în ingredientele noastre și am creat un mix care credem noi că e foarte echilibrat. Principiile care cu care ne-am mutat la ..., ne-am pus la baza conceptului nostru, au fost în primul rând de a crea o jumătate din acest ansamblu în interes integral public și jumătate în interes privat sau ca dezvoltare privată. Asta a fost un fundament pe care l-am gândit, l-am creionat, l-am negociat ca echipă de proiectare cu dezvoltatorii, l-am prezentat comisiilor prin care am trecut până astăzi și credem că este direcția corectă ca aproape jumătate din teritoriul acesta să fie cu semnătură de dotări comunitare și jumătate să aibă semnătură investițională privată, desigur, cu servicii, cu dotări și alte elemente care tot de interes public sunt. Un alt principiu pe care l-am gândit a fost și etapizarea și corelările, pentru că toate mesajele care au venit au fost de natura problemelor legate de condiționalități, de infrastructură, de utilități și așa mai departe. Și atunci, la baza acestui proiect, înainte să ne ceară vreo comisie sau vreo instituție, în care am pus noi pe masă anterior. Pentru că așa credem că e normal ca

dezvoltările să se facă condiționat și etapizat. Ai făcut niște drumuri, dai drumul la locuințe sau la clădiri, ai făcut utilități, mergi mai departe. Deci, cumva toate lucrurile se fac firește. Și ce propunem noi în acest proiect, în special prin planul de acțiune, ca să înțelegi mai încolo, este normalitate în primul rând, cel puțin pentru noi, așa cum credem noi ca viziune. Și în al doilea rând, credem că putem crea un model de bună practică care să-l ducem mai departe în comisiile voastre și în deciziile pe care le veți lua în alte proiecte. Câteva elemente legate de viziunea pe care am propus-o în acest proiect. Și, desigur, cred că majoritatea dumneavoastră sau chiar toată lumea a parcurs materialele de care beneficiază ca și consilieri. Însă cred că mesajele nescrise și indicate trebuie comunicate și asta o să fac în continuare, faptul că viziunea acestui proiect și de sinergie între cele două este componenta publică și privată poate fi o punte de legătură între cele două. În primul rând printr-o piață și așa spune, mai mult decât o piață, o rețea de spații publice, pentru că oamenii și am experimentat acest lucru și în proiectele recente din zona metropolitană, atunci când creezi spațiul public există un apetit, există piață, există bucuria cetățenilor și atunci proiectul nostru propune nu numai o piață sigură, am avut și în alte locuri genul ăsta de piață, dar i-am dat și particularități, i-am dat particularități de spațiu mineral, de eveniment, de spațiu verde pentru oameni care se relaxează, am creat o rețea de spații publice și piațete legate cu gangul, cu legături, să creăm acea intimitate pe care toți ne bucurăm când plecăm în orice orașel din Europa și în care ne pierdem și pierdem printre spații publice. Aceste primării cu care noi am început și, desigur, credem că acest proiect poate să dea un proiect de dezvoltare în următorii 10, 20, 30 de ani, în sensul în care să păstreze aceleași valori din centru și cu care, ca și comunitate, ar trebui să rezonați sau să vă confundați și să creați o identitate în jurul acestor elemente, pentru că aducem elemente de valoare, Conceptual, urbanistic, arhitecturală, care să devină identitate. Un alt element sau layer, așa, să zicem conceptual valoros, pe care credem că trebuie să îl includem în acest proiect, este, îi spunem experiența cetățeanului, să zicem în românește, și cumva, ceea ce ceea ce se bucură cetățeanul atunci când se apropie de acest, de această dotare și i-am creat practic o suită de dotări prin care poate să circule pe toate părțile, să se întâlnească cu un magazin mai mare, cu magazin mai mic, cu o frizerie, cu un avocat, cu un notar, cu cultură, cu sport, să îți lași copilul la un after, la centrul de cultură, la bibliotecă, să mergi la gym, să mai mergi la un magazin, toate servitate de un parking comun pe care îl vizăm, în care toate spațiile comerciale, din toate elementele, să aibă un singur punct de acces - parking public. Ce înseamnă asta? Nu fiecare clădire cu parcarea lui și fiecare nu știu unde să se parcheze pe stradă, pe lângă stradă, în subsol, pe unde să intre, ci avem un ansamblu, o piațetă, două puncte de acces în subteran și la etajul - 1, să zic așa, devine un spațiu public în care el include toate capacitățile de trafic necesare pentru dotările funcționale din ansamblu. Și experiența cetățeanului este următoarea: vine acasă, lasă mașina, lasă copilul, stă la înghețată, merge la Lidl, la un magazin și aduce cumpărăturile, timpi liberi, piațetă, spații publice și așa mai departe, și pleacă. Deci practic creăm un flux în care creăm un magnetism de tip centrul de orice localitate, elegantă și corectă. Mă duc mai departe, cu câteva detalii mai pragmatice din partea de documentație urbanistică. Sigur, aici în imagine și în documentul pe care l-ați studiat ați regăsit planșele păstrate de mobilare a ansamblului. Ce am încercat noi să facem, dincolo de faptul că, cum spunea colega anterioară este corectă „noi reglementăm un PUZ așa cu ce vrem noi”, din contră, noi am propus în felul următor, țintim o direcție și o viziune în care credem și ne-am reglementat-o corect, astfel încât să fie o serie foarte lungă, însă rămân acolo în niște parametri corecți. Ce înseamnă asta? Creere de fronturi urbanistice care să creeze o piațetă, reglementări de neconstruibilitate să se creeze spațiile, spațiile neconstruite pe sol natural, între timp vegetație, copaci, astfel încât să poată crea acest concept în care noi, pe care noi am creionat. Chiar dacă poate, nu o să fim noi arhitecții, să nu vină cineva să meargă în altă direcție. Asta este direcția spre care tindem ca și vizualizări, ca și intenții. Ce am mai creat? Și sigur mai am câteva piese pe care o să mai explice elementele acestea. Scara. Scara spațiului public. Foarte importantă

scara spațiului public. Dacă creai, spațiul public trebuie adaptat la densitatea și la regimul de înălțime. Ca să crezi o piațetă sunt niște principii- pe care ar trebuie să vezi, să poți să citești ce scrie pe fațada opusă a unei piațete. Cam așa e în principiul unui astfel de, dezvoltării noastre, astfel încât să creăm spații mici, îs mari, vă garantez că îs mari. De exemplu, piațeta asta e mult mai mare ca Piața Muzeului. Astea poate fi comparabile cam 60% din Piața Muzeului, cumva. Scara e destul de corectă, dar este adaptată față de versiunile anterioare la principiul de proporționalitate. Pe partea de reglementări urbanistice -am trecut ca teritoriu de utilitate publică cele 2,3 ha alocate clădirilor publice, asta înseamnă că autoritatea publică, are dreptul să, are toate prerogativele legale a ceea ce înseamnă articolul, nu mai țin minte articolul din L 350, care reglementează utilitatea publică. Ceea ce am încercat noi să facem în cadrul autorității publice a fost și acolo să reglementăm niște fronturi, astfel încât piațeta să se poată naște. Fronturile, poate chiar dacă vin și facem o clădire sau o școală, poate să fie centrul cultural, poate să fie o mediatecă, educație, sport și așa mai departe. Și sigur, am prevăzut ca viziune de compilare inclusiv conceptul de a lega cele două funcțiuni, încercând cu mintea să concepem o școală, o mediatecă sau o bibliotecă care ar putea colabora și să se creeze un, printr-o pasarelă, un spațiu unitar închis de piațetă publică și acele funcții să funcționeze, singura opțiune imobiliară. Viitorul vom vedea cum sună. Am primit și observații și propuneri aproape inedite din partea fostului șef, ca acest teritoriu să poarte semnătura unui concurs de soluții de arhitectură, în funcție de dotările și interesele pe care comunitatea le va dezvolta prin nevoile voastre, care se vor naște în viitor. Pe partea de circulație și problemele terenurilor nu o să zăbovesc mult. Ce vreau, dincolo de partea de parcelare și desfacere în elemente funcționale, în parcele funcționale, merită și corect să menționăm schimbul în care se prevede în planul de acțiune, și anume schimb între privat și public. Deci poate facem un schimb de parcele ca Poziționare într-un raport de 1/6, adică primind mai mult decât preluăm în schimb, astfel încât să se facă o corecție parcelare între câteva elemente tehnice. Aici sunt trecute în planul de acțiune. Și dacă tot vorbim de planul de acțiune, însă spicuiesc un pic din el, pentru că credem că el este cheia setărilor corecte a ceea ce înseamnă acest proiect. În primul rând, tema schimbului de teren pe care le-am pus, sunt prevăzute cu suprafețe, cu elemente care se schimbă ca să fie foarte clare și punctate. În următoarele capitole ale planului de acțiune, și poate că o să mă repet, dar am crezut și v-am pus în față, principii. Ne-am dorit să creăm un proiect care să aibă, cum spuneam, corect, principial și să devină un exemplu de abordare, și anume condiționările. Nu există proiect, autorizație clădire, care se va construi dacă nu există utilități cu factură și bună. Deci, nu o să spicuiesc, că nu mai e nicio lucrare pe ecranul ăsta, din ele, dar le aveți în mape sau le aveți publice ca și acces. La fiecare tip de utilitate- dacă nu există, nu există autorizație de construcție pentru clădire. Deci, practic conceptul prevede, planul de acțiune prevede o abordare corectă, nu avion, ceea ce e normal să dezvolti, faci o factură și dacă reușești să o faci, atunci ai condiție. Dacă nu, atunci asta e, nu reușești să dezvolti. Același lucru se întâmplă pe partea de utilități. La fel se întâmplă pe partea de infrastructură colectivă, care, repet, este bună când este etapizată și prevede dreptul de a construi dacă ai drumuri conectate și legături, dacă nu, nu există nimic, ar trebuie construit. Planul de acțiune prevede ca spațiile verzi și iluminatul public să se creeze, să se ofere domeniului public, chiar dacă se investește din partea investitorului. Se descrie modul de realizare a parării publice, a parcului public, pentru a crea această sinergie de experiență unică și să nu existe o grămadă de parări împrăștiate în tot teritoriul. Și, desigur, intenția și propunerea de a crea aceste instituții publice pe parcela declarație de utilitate publică. Planul de acțiune mai prevede partea de prioritizare și etapizare și aici am abordat destul de simplist. Am spus așa, sunt șapte ani drept de a obține autorizația pe acest teritoriu, șapte ani pentru etapa privată, șapte ani pentru etapa publică. E țesut, cusut și se pot suprapune. Poate să fie unul mai repede ca celălalt sau cealaltă înainte. E o decizie pe care piața o va dicta, desigur, intenția privatului cred că va fi, să spun, înainte, dar planul de acțiune prevede posibilitățile

ambelor părți să dezvolte acest teritoriu. Ce cred că e important de reținut că mâine dimineață nu o să fie nicio construcție acolo. Asta e foarte important, nici peste un an și nici peste doi. E un proiect complex, un proiect care va necesita așteptare îndelungată, un proiect care va necesita avizare, autorizații, dezvoltare de infrastructură, toate elementele și care, din experiența proprie pe alte proiecte, știm că durează ani de zile și cumva termenul ăsta de 7 ani l-am prevăzut ca termen maximal pentru obținerea de acte, că așa e legal să ai un termen de construcția PUZ-ului. Dar aia înseamnă că efectul se poate întinde real, între 5 și 10 ani, cel puțin. Deci, cumva timingul acestor proiecte se va sincroniza și cred că este și în asentimentul dezvoltatorului, ca în acești ani să fie corelat cu infrastructura de mare capacitate care se aud în jurul nostru, și, cum spunea în seara aceea, murmură armurile, trenul metropolitan, centura și așa mai departe, care vor da un boost și economic și o justificare de dezvoltare și de ieșire în piață a acestui ansamblu. Și ca să mă apropiu de încheiere, am pus și câteva cifre rezumative, comparative între ceea ce a fost PUZ-ul din viziunea noastră anterioară și PUZ-ul când am înțeles că direcția de dezvoltare a autorității ia o altă turnură, trec la sau postările de a dezvolta acest drum. Drumul de legătură care deschidea ușa unor capacități foarte mari de trafic nu există sau nu este pe ordinea și pe agenda politică. Și atunci am să pictez din câteva cifre comparative suplimentate pe bază de regim de înălțime - am scăzut de la o sumă care la final avea 7 etaje, să zic așa, sau P+7 la un regim de înălțime de maximum patru etaje, dar media ați văzut prin compoziție, încercăm să o păstrăm echilibrat, pentru că avem vecinătăți de care trebuie să avem grijă, în care creștem progresiv regimul de înălțime și așa mai departe. Am modificat scara piețelor pentru că nu poți să rămâi pe o piață foarte mare și să ai clădiri mai mici, că nu arată elegant, nu te simți confortabil atunci. Ce am făcut? Am scăzut față de spațiul în care am făcut mai multe, ca să creăm această experiență urbană de centru, am scăzut practic în metri de la 27 de metri la o medie de 18 metri. Pe partea de instituții publice, de la intenția de grădiniță pe 2000 de metri, am crescut la dotări publice pe 23.000 de metri pătrați, practic o creștere de 1.150% a dotărilor publice prin acest PUZ. Densitatea medie generală a scăzut de la 1,8 la 1,1, deci practic un CUT, ceea ce ar însemna un CUT mediu per proiect. Pentru proiectul actual. Și sigur, cu o scădere specifică pe anumite parcele de la 1,8 la 1,6, care au creat acest balans. Spații comerciale - le-am recalibrat, pentru că sigur e bine să ai mai multe dotări și să avem un număr corect de dotări, dar discuția e și de capacitate, că nu putem să facem centru de la Urbano din Florești sau Centrul, din orașul X, extinse, pentru că creează altfel de vad. Ne trebuie vad de centru. Și atunci am recalibrat partea de dotări și am redus-o cu vreo 50%, am coborât la 9000 de metri pătrați de la 20.000, astfel încât să creeze un echilibru. Să existe multe dotări, dar mai mărunte și mai corecte pentru scara localității. Impactul acestor cifre este că numărul de unități locative a scăzut de la 720 la 260, aproximativ, și prețul orientativ pentru proiectul tehnic va detalia cifre corecte, dar și e tribut ar unor alți indicatori din regulament. Numărul de parcări scade de la, aproape la o treime, de la 1400 cât erau prognozați anterior la o medie de 300 pe locuire și 150 pe comercial, undeva la 400 -450 de locuri de parcare, în funcție de evoluția proiectului tehnic. Spațiile publice cresc de la 9000 la 11.000, în ciuda faptului că proiectul și-a diminuat semnificativ densitatea și înălțimea medie, am pomenit. Acum, pentru de încheierea discursului meu, am să pun câteva imagini reprezentative și poate să fac și un mic comment, pentru că credem că proiectul acesta are capacitatea să creeze identitatea comunei Apahida și poate spun cuvinte mari, dar cred în ele și poate știu de ce o spun asta, și anume faptul că acest proiect este la mijlocul unei zone existente, cu o zonă de dezvoltare prin anumiți bulgări rămași pe deal și care va avea cu totul și cu totul o dezvoltare de tip care, așa cum am început, așa probabil va și continua, dar poate cu mici ajustări de corectitudine. În schimb, partea de identitate rămâne acolo unde pot să mai creez ceva. Și atunci mi-am asumat acest rol, de a încerca să creăm o identitate și o alură iconică, păstrând aceste acoperișuri, păstrând o relație cu țesutul istoric. Chiar dacă este istoric și el va evolua cu timpul într-o formă sau în alta. Noi putem da un ton. Dăm un ton conceptual,

arhitectural, credem că proiectele din jur vor ține, într-o formă sau alta, cont de acest lucru. Scara urbană, repet, e o chestie care ne pasionează și am încercat să ținem un echilibru în zona de spațiu public, percepție, să nu fim volume mari, să simți o scară urbană corectă. Aici e o vizualizare care pune în lumină piața publică la interferența dintre dotările publice și dotările private. Și un lucru care cred că mi-a scăpat, dar cred că imaginea asta e foarte bună. Avem o hală existentă. O hală foarte ok (cam un slide, pentru). Despre acest proiect -este o hală care în viziunea anterioară vroiam să o demolăm, acum credem că ea se poate transforma într-un centru cultural, într-un centru educațional, într-un centru sportiv, în ce vreți voi până la urmă, ca și viziune. O hală care este solidă, nu are nevoie de intervenții structurale, are nevoie doar de o amenajare minimală, astfel încât să fie pusă și redată comunității. Poate fi o piață publică, o piață de alimente, habar n-am în ce vreți să o transformați. Această piață, această clădire se află pe proprietatea de utilitate publică, deci practic este scoasă din circuitul privat și ajunge în demersul, în atenția și în jurul comunității. Sigur, imaginile în care noi am creat aici și am făcut o propunere de centru cultural și cum ar putea să fie unul într-o relație cu școala și cu piațeta din lateral. Aceeași imagine, aceeași zonă, să zic așa, de relaționare între țesutul cultural și public și spațiile înconjurătoare cu alei și promenade. Și scara redusă către vecinătăți, astfel încât să creăm o zonă de intimitate și o trecere graduală în care clădirile înalte să nu se vadă din spațiile publice. Dar asta e o simulare a ceea ce înseamnă această hală. Asta e poza reală, deci nu e făcută în Photoshop, e o poză reală, sigur, pe exterior și pe interior și intenția de a o reda comunității într-o formă care să-i păstreze elementele de design industrial. Cu această imagine prezentarea se încheie. Și nu în ultimul rând, subliniind faptul că acest proiect țintește și își dorește să se adreseze familiilor și să ajungă la un concept de sustenabilitate în comunitățile dumneavoastră. Vă mulțumesc și aștept să discutăm.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Mulțumim d-le arhitect. Înainte să dau cuvântul doamnei primar, avem șapte înscriși la cuvânt și aș vrea să știu dacă mai este cineva care dorește să se alăture. În regulă, am notat dl. Telecan și dl. Simion.

Domnul consilier Bob Ioan: Și domnul Cserei.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-na Primar aveți cuvântul.

D-na Primar Belce Ramona Cristina: Înainte de a intra în dezbateră pe acest proiect vreau să vă reamintesc că fac parte ca și majoritatea celor de aici, de la masă, consilieri locali, ca fiind parte din echipa care s-a opus cu vehemență construcției vechi, după cum bine știți. Vreau să specific, pentru că văd aicea public -bine ați venit, să specific încă o dată, dacă cumva ați fost dezinformați, că nu sunt o susținătoare a drumului și nu sunt o susținătoare a expropriierilor și sub nicio formă nu o să vă creăm niciun prejudiciu și niciun disconfort. Ca să înțelegeți, încă de la preluarea mandatului, am încercat și am avut aici de față, și avem consilieri care au luat parte la negocieri. Am încercat să cumpărăm toată platforma IPEG. S-au făcut două evaluări, nicicum n-am ajuns la o înțelegere. Ok. Îl auzeam pe domnul arhitect vorbind despre concept. Să știți că am luat parte la conceptul pe care dvs. l-ați văzut, să știți că toate nevoile comunității au încercat să le pun acolo pe planșă. După cum bine vedeți – parcuri, avem nevoie de școli pentru că noi astăzi avem copilașii în module. Deci, primarul comunei Apahida încă aduce module în comună, pentru că nu avem teren. Am avut nenumărate întâlniri cu proiectanții, cu arhitecții, cu dezvoltatorul. Până la urmă l-am adus în fața în care o aveți astăzi. Eu sunt foarte mândră de ce am adus într-adevăr. Probabil sunt mici amendamente pe care chiar vă rog să le aduceți constructorului, dar pe partea de domeniu public, pentru că trebuie să știți, din ce ați înțeles, de la domnul arhitect că aproape jumătate, din nou, 49% din terenuri cumpără primăria ca să facă o școală de 1.000 -1.500 de copii, pentru că noi avem nevoie de școli, ca să facă un parc, ca să facă un centru multifuncțional, pe care îl văd eu acolo, piață, magazine,

multe săli de sport. Chiar vă invit să vedeți randările, pentru că astăzi, la baza acestui PUZ, am niște randări, le am, cred că de peste o jumătate de an, pe masă, posibil că toți le-am văzut. Este maxim cât am putut negocia timp de un an de zile cu dezvoltatorul și bineînțeles că în prezența unor consilieri locali și a domnului arhitect. Vă mulțumesc domnule arhitect, ați pus pe planșă toată dorința care, bineînțeles, eu o știu de la cetățeni. Probabil mai sunt, de aia vă rog să aduceți amendamente, dar repet, ca și parte publică, în calitate de primar al comunei, astăzi sunt mândră ce aduc în fața dumneavoastră. Vedeți destul de bine este o zonă care se dezvoltă sustenabil, că tot vorbim de calitatea vieții, asta este o zonă, bineînțeles, pentru domeniul public, mă refer aici strict la domeniul public. Este o încrengătură cu domeniul privat, știți destul de bine că comunitățile se dezvoltă doar stând la masă investitorii cu administrația publică locală. Vă mulțumesc.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: După ce am văzut prezentarea domnului arhitect, dragi colegi discuții? Domnul Cserei, vă rog.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: Aș dori să spun eu câteva cuvinte, să adresez câteva întrebări domnului arhitect. Noi, prin consilierul USR, nu suntem împotriva dezvoltării, la tot ceea ce înseamnă Apahida. Apahida are nevoie de investiții și de locuințe noi, dar orice dezvoltare de asemenea amplitudine trebuie să fie transparentă și responsabilă. Azi nu votăm un simplu PUZ, votăm un proiect care va influența comuna Apahida pentru următoarele generații.

Documentația prevede pentru zona principală de dezvoltare un CUT maxim de 1,6, ceea ce permite o suprafață desfășurată construită de până la 53.398 metri pătrați. Vorbim despre una dintre cele mai mari dezvoltări propuse în comuna Apahida. Totuși, nu am găsit o informație esențială, în documentația depusă de dumneavoastră, câte apartamente se vor construi? Ne-ați comunicat acum: că 260 de apartamente.

Pe baza indicatorilor urbanistici, din documentație se poate face o estimare, dacă luăm în calcul suprafața construită maximă permisă și faptul că într-un ansamblu de acest tip, aproximativ 70- 80% din suprafața construită este destinată efectiv apartamentelor, rezultă că proiectul ar putea găzdui până la 700- 850 de apartamente, dacă acestea au, în medie, între 45 și 60 de metri pătrați. Dacă această estimare nu este corectă, atunci solicit domnului arhitect să ne spună în mod transparent cât apartamente vor fi. Ne-ați răspuns deja la întrebare.

Care este populația estimată a ansamblului?

Domnul Telecan Mircea: Vă rog să ne răspundeți d-nul Drăgan, cam câte persoane vor fi acolo?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Aș vrea să fac o precizare tehnică. Subliniez încă o dată, acest ansamblu este ținut conceptual, funcțional, investițional, comercial, către dezvoltarea de familie. Din punctul nostru de vedere Apahida nu-si permite să joace cartea Floreștiului, pe care Floreștiul a permis, timp de 15 ani, să facă apartamente din cele mai mici, astfel încât dezvoltatorii să vândă repede, să facă bani. Și ce se întâmplă? Vin oamenii care nu își permit să lucreze acolo? Dar pentru cât timp? Pentru 10 ani, maxim. După care ce fac? Își caută loc de familie. Din punctul nostru de vedere Apahida are nevoie să se adreseze familiilor și nu o spun asta la nivel de acest proiect, o spun ca mesaj general, o spun pentru că chiar și în P.U.G. gândim elemente pe conceptul acesta de a limita ponderea de apartamente mici și de a păstra ponderea apartamentelor mari. Da, va fi mai greu de ieșit pe piață, dar la un moment dat ele se vor vinde. Dezvoltatorul va bifa câștigul economic și comunitatea va câștiga pe termen de 10, 20, 30, 40 de ani. Este viziunea noastră. Credem în ea și asta o dezvoltăm. Sigur că putem să calculăm în lege, poți să faci 42 de metri pătrați, poți să faci o ecuație matematică, să-ți iasă 800 de apartamente, dar ați văzut, mixul funcțional. Mix-ul funcțional consumă foarte

mult spațiu, ca să faci 9000 de metri pătrați de dotări comerciale ai nevoie de încă câteva mii pentru anexe, circulații, depozite și așa mai departe. Deci ponderea dotărilor în cadrul clădirilor mixte va fi semnificativă și mult mai mare decât o normalitate pentru dotări. Și le-ați văzut în imagini că parterele, au parter, au o suprafață mare. Ați văzut? Da. Aia are o pondere, nu știu pe de rost, la peste 30% dotări calculate la nivel de parter. Și ce mai rămâne se aplică 0,60% sau uneori în unele proiecte 0,58, care este procentul pe care îl obții la un apartamentul de utilitate. Dacă aplici și formula de metri pătrați pentru apartamente pe care noi le țintim de 70 - 90 de metri pătrați, cifrele sunt la jumătate.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: Între 450 -600.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Da, mult mai mici.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: O altă întrebare pe care o am. Documentația prevede 813 locuri de parcare, din câte am observat, 714 subterane și 99 supraterane. Asta include cu tot cu spații comerciale și cu tot. Este suficientă?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: [00:58:45]: Mai spuneți o dată, în cer scuze că m-am așezat și nu am înțeles.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: Documentația prevede 813 locuri de parcare, 714 subterane și 99 supraterane. Sunt suficiente, cu tot cu spațiile comerciale care sunt acolo, ca și număr de parcări?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: [00:59:01]: Deci numărul de parcări este într-o corelare directă între metrii pătrați de clădire din funcțiunea și indicatorul dat de HG 525, și certificatul de PUG, certificatul de urbanism. În funcție de dezvoltarea PUG-ului, el va avea o soluție. S-ar putea să fie 9000 de metri pătrați care să poarte într-un anumit de mix de funcțional 100 de parcări și în alt mix poate 50 de parcări, sau pe altă suprafață poate 200 parcări. Evoluția proiectelor va dicta la faza de proiectare, pentru că nu numai cifrele maxime, sigur cele maxime, dar vorbim despre o masă de proiecte, o majoritate în care se analizează piața, se analizează capacitatea, traficul și așa mai departe și se vine cu o temă de optimizare la nivel de autorizații de construcție, care îți spune câți metri și ce funcțiune și așa mai departe. Deci calculul dinamic e ok.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: Referitor la studiul de trafic. Am observat că este făcut în anul 2022. Acum este normal cumva, pentru că au scăzut numărul de apartamente, că nu este un studiu de trafic actualizat. Dar în același timp s-au făcut mai multe construcții la noi în comună.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: [01:00:21] Deci pe partea de studiu, de trafic și o să las și pe colegii mei să spună vreo două vorbe. Noi avem un studiu de trafic care prevede o creștere foarte mare. L-am proiectat pentru proiectul anterior, o mie parcă de mașini, niște cifre foarte mari și chiar și în condițiile respective, condițiile de trafic subliniau faptul că avem o creștere de 16% față de un existent de 7% și niște cifre care cu greu atingeau nivelul median de capacitate a unei străzi. Faptul că noi am redus semnificativ cifrele, din punctul nostru de vedere, traficului le include ca practică. Include, te rog, dacă poți să susții (se adresează colegului său).

Colegul d-lui arhitect din partea beneficiarului: Pot să susțin dacă trebuie. În 2022, într-adevăr s-au făcut recensările de trafic și a fost, au fost luate în considerare și alte proiecte pe care noi le-am luat din PUZ-urile aprobate la momentul respectiv. Sigur, între timp s-au mai aprobat și alte PUZ-uri. Poate fi actualizat, bineînțeles, acest studiu de trafic. Valorile pe care noi le-am recenzat și le-am verificat chiar ieri pentru un alt studiu de trafic pe care le-am făcut de curând, nu relevă o creștere foarte, foarte mare a volumelor de trafic -din 2022 față de 2026. Sigur, există creșteri, undeva cam la 3,5%, dar reducerea numărului de parcări de la 1.400, câte

au fost considerate în cadrul studiului de trafic inițial la 450, așa cum a spus și domnul arhitect, 300 pentru locuire și 150 pentru comercial, va aduce un plus în trafic de 2%. Acest plus de trafic sigur, este un plus, dar nu este unul care să nu poată fi suportat de către rețeaua stradală existentă și, în plus decât atât, străzile și modul în care s-au gândit circulațiile asigură o eficiență și o distribuire la nivelul întregii rețele rutiere. Deci, din acest punct de vedere și al siguranței rutiere și al sustenabilității proiectului și al reducerii, reducerilor de emisii poluante, inclusiv al calității vieții și al mobilității la nivelul întregii, întregii Centrul Metropolitan al județului Cluj. În cadrul studiului de trafic au fost luate în considerare și coeficienții de evoluția traficului, conform PMUD Cluj și întregii zone Metropolitane.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: [01:03:06]: Vă mulțumesc frumos! O altă întrebare. Am văzut că în cazul documentației, că există un loc de parcare la suta de metri pătrați, exact cum prevede legislația. Am depus și amendamente în comisie, știți despre ce e vorba. Dacă puteți să ne explicați un pic?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Deci am citit și eu propunerea dumneavoastră. Într-adevăr, noi avem un loc de parcare la 100 de metri pătrați de birouri. Nu mai știu cum ați explicat.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu intervine: Era 1 loc de parcare la 100 metri pătrați, 2 locuri de parcare autoturism pentru AEG sau egală cu 100 metri.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Propunerea voastră, vine și, în traducere, o să o traduc dacă îmi permiteți, și spune așa, în loc să pui un loc de parcare la 100 metri pătrați de birouri pune te rog cinci. Asta e bine.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu intervine: da, da 3 la birouri.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Bine 3 și la comerțul 5. Din punctul nostru de vedere se întâmplă următorul efect sau contra efect. Voi o să ziceți că nu, să facem asta ca să fie mai puțin, și să fie cât de multe locuri de parcare în subteran probabil, unde le punem, să fie asigurate. Efectul este împotriva acestei decizii și vă explic de ce. În momentul în care ai o condiționare din asta, care e de trei ori mai mare decât HG 525, atenție, nu 1 virgulă zero și nu știu ce, e de 3 ori, asta deja mă duce într-o zonă un pic exagerată sau nefundamentată. Dar luăm, să zicem că luăm în considerare. Dacă luăm în considerare, efectul va fi invers. Dezvoltatorul, prin mâna arhitectului, va spune că nu-și permite, are o sumă limitată de margini în subsol, pentru că subsolul are o proporție și câte, 100 de parcări. Aș putea să fac de 100 de parcări, împărțit la 3, 30 de nu știu ce, 3.000 de metri pătrați de birouri, sau în loc să fac de trei ori mai multă suprafață. Atenție! Birourile și comerțul sunt elementele de motor ale economiei în Apahida, până la urmă. Serviciile și firmele care au sediul social aici și care produc valoare adăugată. Dacă la ăia le taie robinetele și dezvoltatorul le va reduce, le va spune Rareș calculează și de cât îți iasă, fă-ți biroul, și asta e. Chiar dacă am avut o viziune extraordinară. Și atunci? Părerea noastră este că o reducere, o creștere a indicatorului de număr de parcări pe funcțiunile pe care le-ați propus, comerț și birouri, ar crea un efect total invers și sigur, dacă ți-ai asumat, e o discuție și dezvoltatorul își asumă, dacă și voi îl veți vota, dar credem că va produce efecte contrare, va reduce la o treime comerțul și serviciile și o să pună ce? Păi la locuințe, la 1 la 100 de metri pătrați poți să pui. Și atunci o să facă chiar apartamente la parter, de exemplu, și nu o să fie o bucurie pentru experiența socială și publică. Asta e viziunea noastră.

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: Mulțumesc frumos! Eu aș vreau să vin cu două amendamente la acest proiect. Unul dintre ele - ca să se facă o stație de epurare proprie, să nu aibă legătură cu canalizarea comunală și al doilea amendament să fie specificat clar un număr maxim de 250 de apartamente care se vor construi.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: trebuie să răspund?

Domnul consilier local Cserei Paul Tiberiu: nu acum, se vor vota la final.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: eu nu votez, dar am ridicat mâna pentru ca colegul meu să ...

Intervine Alt coleg al arhitectului din partea beneficiarului (dv. Av. Stegăroiu): dacă îmi permiteți și mie, nu știu în ce ordine, dacă ați făcut niște amendamente, aș fi vrut să spun două cuvinte pe marginea lor?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Nu, ascultăm toți colegii consilieri, și după aceea aducem discuțiile, când supunem. Rămânem la amendamente. Altcineva dacă mai avem? Domnule Kovács, da?

Domnul consilier local Kovács Ianoș: Dumneavoastră ne vindeți faptul că o să fie un ansamblu pentru familii, pentru dezvoltare, plus calitate viață, calitatea vieții. În schimb, în proiect nu am văzut cum vor fi compartimentate apartamentele. Ca să ai plus calitatea vieții, trebuie să ai un spațiu generos familiei, de locuit. Atunci automat trebuie să faci: două camere, trei camere, patru camere, nu vom putea face garsoniere, zic eu.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Pot să zic eu? În faza de PUZ, este o fază improprie pentru dezvoltarea de planuri de arhitectură, cu detalii de camere și de ziduri și de încăperi. Acuma, sigur că ce spuneți dumneavoastră ca și temă și noi ne-am pus ca problemă, pentru că ținim o direcție și asta la nivel de PUZ se poate traduce altfel, dar în planuri de arhitectură, că n-are cum să nu fie. Procentual, da, procentual. Acuma, există, fac niște informații, unde putem vorbi pe același și așa, există Legea locuinței, care impune niște standarde minimale la nivel de apartamente, care sunt obligatorii conform legii, numărul- la o cameră 42, la două camere 56 -57. Nu? Așa. Astea sunt obligatorii. Acuma discuția legată de procentele pe aceste dotări, da, cred că poate purta o discuție. Noi credem că am venit cu temele de acasă în sensul că noi deja ne dorim, noi nu ne dorim ceea ce voi vă doriți, dacă credeți că nouă vreți să nă impuneți, singur, spuneți-o cu voce tare și o discutăm. Dacă vreți zicem 60% sau 50% de trei camere și 40% de două camere. E o discuție care cred că are logică, dar nu o să-i surprindeți. Asta e părerea mea.

Domnul consilier local Kovács Ianoș: Țasta va fi un amendament.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Alte discuții? Domnule Perșa, vă rog.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru : Bună ziua! Aș vrea, dacă puteți, să ne spuneți - avizul de oportunitate a fost eliberat pentru o suprafață de 52.000 de metri pătrați, acum în PUZ se cer 55.000 de metri pătrați. Ce parcele erau cuprinse în acei 52.000 de metri pătrați? Nu există la dosar nici o schiță, sau cel puțin am văzut eu.

D-nul arhitect din partea beneficiarului, roagă un coleg: Marin, poți să mă ajuți cu ceva cifre mai precise?

Colegul d-lui arhitect din partea beneficiarului: deci, la emiterea avizului de oportunitate nu s-au anexat nici o planșă.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru intervine: Bun, atunci spuneți-mi vă rog de ce este acea diferență de la 52.000 și 55.000 propuși acum în PUZ? Unde este diferența?

Colegul d-lui arhitect din partea beneficiarului: Am achiziționat parcele între timp?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: De regulă, la avizul de oportunitate ni se dă o direcție și ni se spune, poate chiar ni se și comunică: de acord, dar mai aduceți un drum, mai adăugați o parcelă, mai faceți niște lucruri și diferențele pot să existe între oportunitate și un avizul final. Avizul final cu reglementarea trebuie să fie „tanda pe manda”, dar la oportunitate este o direcție care ni se oferă ca să o studiem, care poate să fie mai mică sau mai mare, la faza de PUZ. În funcție de cum decide proiectantul când se apucă de planșă sau, mă rog, de condițiile pe care le primește, că primește niște condiții. Gândiți-vă că la avizele la care faceți dumneavoastră referire le-am avut și anterior, care am început cu treizeci de mii, 3 ha, noi vă propunem de 3 ori, da dar ni s-a spus da, dar trebuie să faceți atâta (arată un cerc cu mâna). Ok. Avizul așa s-a dat. CF-urile de la dosare e de trei hectare și ni s-a făcut un contur cu markerul și ni s-a zis studiați zona aia. Zona aia are nevoie de niște reglaje, în zona liniei

ferate și probabil zona schimbului de metri pătrați între cartea, între domeniul public și domeniul privat care e acolo de două mii de metri pătrați, dacă nu mai puțin.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Mai am o întrebare. Dacă nu mai multe. Parcela cu număr cadastral 62353 nu a făcut obiectul niciunui aviz. Dacă acea parcelă nu a făcut obiectul niciunui aviz pe care l-ați obținut, sunt valabile? Pot fi considerate valabile avizele pentru PUZ-ul pe care îl discutăm acum?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Deci conturul, ca planșă desenată, transmis autorităților și avizatorului, a fost tot timpul același.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Dar nu apare parcela 62353 nicăieri, în niciun aviz, nici de la Electrica, nici de la, așa mai departe. Vă rog să verificați. Nu apare 62353. Sunt 22 de parcele, iar de toate avizele apar doar 21 de parcele. 62353, dacă nu mă înșel, este chiar acolo sus, pe centrul acela, cum se zice, acolo, cred că acolo (arată spre planul de pe ecran).

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Deci, ideea e în felul următor. Noi avem anexele care, la avize care rețin aceeași viziune, faptul că a fost o omisiune în scrierea certă, în elemente, ele au fost agreate în ansamblul lor. Deci avem planșă purtând tot conturul pe care se reglementează, de la gaz, apă, la nu știu ce.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Am înțeles. Pun din nou întrebarea. În acest caz, dacă acea parcelă nu este prinsă nicăieri, noi dacă votăm acum sau nu votăm PUZ-ul, facem un lucru legal sau nu?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Din punctul meu de vedere, cât timp am aviz și anexe care au tot timpul același proiect, eu nu cred., nu văd de ce n-ar fi legal. Adică sigur că aici colegii mei, Călin, ne poate ajuta legat de legalitatea lui, dar, mă rog, cât timp am un aviz care era anexă și sigur, există poate, așadar, necorelări pe care nu le-a semnalat, dar care pot să fie combătute prin faptul că o anexă îl consfințește, eu cred că e corect.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Nu știu, să vedem atunci, poate o să ne lămurească colegul.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Călin, poate să ne lămurească pe tema asta.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Mai am o chestiune pe tema asta. Documentația dumneavoastră a fost depusă la data de 11.05? CF-urile au fost emise la data de 27.03. Intră și CF-urile în aceeași chestie cu aviz, cu avizele, adică nu au valabilitate? Sau, așa cum știu eu, acele CF-uri au o valabilitate de 30 de zile? În cazul acesta, respectivele CF-uri au expirat în 27.04.2026, deci din punctul meu de vedere nu erau valabile la data de.

D-nul arhitect Șoptorean dan, intervine: CF-urile pentru procedura de autorizare a construcțiilor sunt valabile 90 de zile de la data emiterii

Intervine colegul d-nului arhitect din partea beneficiarului (Călin Stegăroiu): Pentru PUZ nu e reglementată.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Eu știu că acele CF-uri sunt valabile 30 de zile.

Intervine d-nul consilier Florian: la Evidența Populației e, și la lucrări de cadastru.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: solicită ca să se răspundă din partea colegului d-nului arhitect din partea beneficiarului.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: dă voie colegului d-lui arhitect din partea beneficiarului să-i răspundă d-lui consilier local Perșa.

Colegul d-lui arhitect din partea beneficiarului: Bună ziua. Mă numesc Călin Stegăroiu, sunt avocat și încerc să dau răspund la cele două probleme ridicate de dvs. În primul rând, în Legea 350/2001 și normele de aplicare vorbesc de zona de reglementare, care se stabilește prin avizul de oportunitate a arhitectului-șef și acea zonă de reglementare trebuie să facă obiectul avizării. Cum se identifică acea zonă de avizare? Este o problemă secundară. Poate să fie identificată prin numere de extras de carte funciară, dar în practică a avizatorilor

se identifică pentru că e cea mai corectă avizare, ă, identificare - prin planșa care vine, care vine anexă și fără de care nu e valabil avizul, adică spune întotdeauna în fiecare aviz spune conform planșei ștampilate și avizate. Și atunci, practic, dacă ne interesează, și sigur că vă interesează, că trebuie să respectați aceste lucruri, dacă avem o identitate între zona de reglementare și aviz, adică zona avizată, ca să spun așa, trebuie comparate, în primul rând, planșele, pot să existe într-adevăr, nu știu dacă în concret există un astfel de caz, dar dumneavoastră dacă ați verificat cu siguranță că ați văzut, o omisiune de identificare a numărului cadastral, dar nu este esențială, de ce? Pentru că, de fapt, ceea ce ne dă această identitate între zona de reglementare sunt planșele și planșa este anexa a avizului și este ștampilată de către avizator.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: [01:16:01]: Atunci vă pun o întrebare- De ce mai trecem acele numere acolo, dacă nu le trecem pe toate?

Colegul d-lui arhitect din partea beneficiarului (av. Stegăroiu Călin): Bună întrebare. Că e vina avizatorului, până la urmă, că nu noi, că nu noi dăm sau că s-a omis. Din punctul meu de vedere, dacă mă întrebați, nu cred că există un argument de orice natură sau susținere legală care să supună că avizatorul are obligația de a trece numerele cadastrale, deci ar putea să nu, corect, spuneți dumneavoastră- ar putea să nu le treacă. Și bine ar fi ca, până la urma urmei, nu ne-ar mânca să ne dea probleme să dăm explicații.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Știți de ce? E doar o singură parcelă. Dacă erau două, trei, înțelegeam. N-am mai avut loc în tabel, sau așa mai departe. Dar este vorba doar de una singură.

Colegul d-lui arhitect din partea beneficiarului (av. Stegăroiu Călin): Eu sincer nu am verificat identitatea la nivel de planșă, asta am verificat, o singură parcelă acolo, da nu zic, până la urmă asta (planșa) contează, nu? din punctul meu de vedere. A doua chestiune. Valabilitatea extrasului de carte funciară- depinde de ce, în ce scop e utilizat. Depinde de legislația în care ne uităm. Pentru documente de stare civilă este una, pentru încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare este un alt termen - de 7 zile, dacă nu mă înșeală memoria. În ceea ce privește o documentație urbanistică, că acum suntem la nivel de documentație urbanistică de PUZ, eu unul și lucrez de 26 de ani, se poate întâmpla să scap, dar lucrez pe legislația asta, eu unul nu-mi amintesc să fie prevăzut undeva un termen pentru extrasul de carte funciară, pentru că vă mai spun o chestiune până într-un final, așa abstract, nu e cazul aici. Dar un Plan Urbanistic Zonal nu reglementează sau să spun așa, reglementează în abstract. Cum Planul de Urbanism General, dacă vrem s-o luăm așa, pentru că ăsta este tot o documentație urbanistică sigur, pe o suprafață mai restrânsă și cu un scop puțin diferit de al PUG-ului. Nici la Planul Urbanistic General nu aducem noi și nu facem partea de documentație de extrase de carte funciară. Deci, tocmai de aceea mă gândesc că și, dacă-mi permiteți, aș mai spune o chestiune care nu e neapărat un răspuns sau nu numai la întrebarea dumneavoastră, s-au mai ridicat niște amendamente, pot răspunde la toate sau când o să îmi dați cuvântul. Cred că e important să subliniez următorul aspect avem în Legea 350, avem articolul 47. Acum ne spune exact ce trebuie și ce poate să cuprindă un Plan Urbanistic Zonal, da, ca și puncte. Avem cu cinci litere, dacă nu mă înșel, și mai avem în normele de aplicare ale Legii 350, la articolul 24 o prevedere care mi-aș permite să o citesc, de răspuns la multe sau poate preîntâmpină discuții care, din punctul meu de vedere, nu neapărat că sunt de actualitate acum. Și spune așa: întrucât documentațiile de amenajare a teritoriului au caracter strategic și director, care nu implică detalieri tehnice și nu se referă la o investiție localizată precis în teritoriu, adică amplasamente sau știu că o să varieze ulterior, a clădirilor, doar o propunere de mobilare, da, în procedura de avizare a acestei categorii de documentații se interzice solicitarea de detalieri care nu sunt expres prevăzute de lege, precum detalieri tehnice și condiționarea avizării de elaborarea de studii nespecifice domeniului amenajării teritoriului. De ce e important? Pentru că multe ne conturează și ne permite, cred eu, să desenăm și acolo poate, unde legea nu prevede

că trebuie să fie extrasul de carte funciară. Nu are așa mare relevanță cine e proprietarul din perspectiva unui PUZ, că el reglementează generic cum se reglementează o anumită zonă din localitate? Nici PUG-ul nu contează cine sunt proprietarii, că mâine se schimbă, le este aplicabil PUG-ul. Pentru că el reglementează la nivelul acesta strategic și de dezvoltare. Pe urmă la nivel de autorizare, când vii, sigur că eu nu pot să cer autorizație pe terenul vecinului, este evident. Cu privire la celelalte amendamente, când o să îmi dați cuvântul.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: În regulă. D-nul Coleg mai aveți? Dacă mai aveți alte întrebări?

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Da. S-a cerut o completare, în 09.06.2026. Puteți să ne spuneți ce anume s-a cerut? Pentru că eu iarăși, nu cred că am văzut în documentația primită. S-a cerut o completare în data de 09.06.

D-nul arhitect șef Sopterean Dan: Da, completez eu ca și compartiment de urbanism. Am solicitat avizele de principiu, care erau solicitate prin certificatul de urbanism la apă, canal, distribuție energie electrică, distribuție gaze naturale și o rectificarea a părților scrise și desenate, întrucât titlul din cartuș nu corespundea cu scopul certificatului de urbanism.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Dacă tot am zis de Electrica. Electrica a dat acel aviz nefavorabil până la urmă, pentru că nu corespundea titlul.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Titlul nu corespundea etapei. Ei ne-au spus și verbal și ne-au dat și în scris, în certificatul în care putem citi că nu emit la faza PUZ, la această fază de urbanism, avize.

D-nul arhitect șef Sopterean Dan intervine și arată că poate să dea citire din răspuns: „După analizarea documentației s-a constatat că obiectivul din certificatul de urbanism Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru regenerare urbană nu corespunde criteriilor pentru eliberarea unui aviz tehnic de racordare strict pentru un imobil mixt.”

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Deci, practic, la faza asta ei nu dau, ei dau avize de utilități la faza de detaliu când am autorizație, altele nu emit la PUZ niciun fel aviz legat de utilități, de capacități de utilități. Nu au o procedură.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Mai aveam una, dar aia s-a lămurit cu schimbul de teren, ne-ați explicat. Și, numai o secundă, ca să văd, da. În 2020 a fost eliberat un aviz de oportunitate de către Apahida în care se spune acolo că trebuie specificate înainte de PUZ sarcinile specifice care revin fiecărei părți.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Planul de acțiune pe 4 pagini, asta cu liniuțe o spune, o definește fiecare parte, publică, privată, ce rol are fiecare etapă.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Este vorba despre planul de acțiune?

D-nul arhitect din partea beneficiarului intervine: da, despre asta vorbește, fiecare parte, publică, privată, ce rol are fiecare etapă.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Da, la câte apartamente am ajuns deja, la un calcul. Departamentul de 250-260 din cât au calculat și colegii, acum mie îmi ies mai multe. Cam atât.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Altcineva dacă mai este? (ridică mână o persoană) nu este, vă rog, la sfârșit, după ce terminăm cu consilierii. (ridică mâna d-nul consilier local Bob) Domnul Bob vă rog?

D-nul consilier local Bob Ioan: Terenul care să o treacă la primărie de 2 hectare și ceva, cum vedeți să treacă? Cumpărare, expropriere?

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel: Conform discuțiilor care le-am avut și ieri, cea mai bună variantă și cea mai legală este expropriere, și și cea mai economă, ca să zic așa. Pentru că la vânzare cumpărare, indiferent de prețul pe care îl stabilește, îl stabilește primăria cu vânzătorul, este un tabel al notarilor publici și impus cu acea sumă care este trecută în acel catalog, chiar dacă el ne vinde nouă la jumătate prețul. În expropriere nu se mai achită

acea sumă, se expropriează, acel impozit care, suma, banii protejați de acel impozit pot să zică așa, pot consta la final la renovarea clădirii.

D-nul consilier local Simion Florian: se face o evaluare independentă.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel: să vă spun eu exact.

D-nul consilier local Cserei intervine: Este. Și când am fost la comisia de negociere cu dezvoltatorul, a fost evaluat,

D-nul consilier local Simion Florian este,la nivel de suprafață.

D-nul consilier local Florian intervine: Acea comisie de, da există. Există, deci cu siguranță este una mai nouă, nu pe care o știam noi. Și asta e la nivel de treabă. Da, bine, dar probabil că se mai impune una nouă, făcută la altă, actualizată.

D-nul consilier local Bob Ioan: Și, din câte am văzut eu și frumos a fost pusă în discuție, înseamnă că investitorul nu mai face nicio grădiniță, nu face nicio școală. Vin toate la noi.

D-nul consilier local Cserei intervine: Grădinița cred că o face, nu? Investitorul? Nu? Nici grădinița nu se mai face?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Nu. Pune la bătaie jumătate din suprafață, nu cred că. Și până la urmă în discuția cu Primăria a fost că nevoia actuală nu mai este grădiniță acum, am înțeles că focusul e pe școală, parc și pe piață și alte priorități.

D-nul consilier local Bob Ioan: eu aș propune cumpărare.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel: arată că să formuleze amendament și se votează.

D-nul consilier Cioară Paul Horațiu intervine și întreabă: La nivelul asta avem vreo constrângere legată de asta, ar trebui să ne asumăm acum o decizie de cumpărare sau de expropriere?

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel, d-nul consilier local Cserei și alții: Nu.

D-nul consilier Cioară Paul Horațiu continuă: Avem 7 ani la dispoziție.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel răspunde: Doar dacă trece cu amendamentul- că trebuie cumpărat, atunci nu ne mai putem întoarce la expropriere.

D-nul consilier local Florian intervine : Da, eu cred că avem aici un domn avocat cu practică judiciară consistentă, poate că ne lămurește dânsul care sunt rațiunile sau care e diferența, noi avem expunerea cea mai mică.

D-nul consilier local Bob Ioan : Eu, din punctul meu de vedere, de cumpărat ar fi mult mai bine.

D-nul consilier local Cserei intervine: Ideea că nu are rost acum să aducem în discuție - dacă noi nu votăm asta astăzi.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: aveți 7 ani la dispoziție.

D-nul consilier Cioară Paul Horațiu intervine: dar am vrut să întrebăm să știm. Eu am aflat abia acum 5 minute în ședință, de la dl. președinte, că s-a discutat aseară că s-ar merge pe varianta exproprierii.

D-nul consilier local Bob Ioan intervine: dacă știam nu aș fi întrebat.

D-nul consilier local Florian intervine: deci probabil ca se va merge pe varianta cea mai facilă, că să nu avem expunere publică, clar.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: dă cuvântul d-lui avocat din partea beneficiarului.

D-nul av. Stegăroiu Călin, din partea beneficiarului: dacă îmi permiteți, numai așa scurt, că nu vă pot da un consult juridic în privința aceasta....drept de sine, sigur glumesc. Ideea e în felul următor, ceea ce face Planul Urbanistic Zonal - imprimă niște funcțiuni care, indiferent cine e proprietarul, trebuie respectate. Adică acolo nu o să mai fie zone industriale și nimeni nu se va mai putea construi o hală. Dintr-o dată se asigură, să spunem așa, din punctul meu de vedere, dar dumneavoastră cântăriți asta, interesul comunității, că acolo va fi rezervat, va fi o funcțiune, acum, o anumită funcțiune- de școală, etc. deci de servicii publice. Un Plan

Urbanistic Zonal, de fapt, este o etapă prealabilă exproprierii, dacă vorbiți de expropriere. În sensul că este temei pentru expropriere, unul, mai este studiu de fezabilitate, altele. Bun. Legea 255, odată ce documentația este gata, permite exproprierea în doi timpi și trei mișcări, că deja utilitatea publică e declarată, în temeiul Legii 255/2010. Dar aveți și alte posibilități, că reglementează Codul civil care sunt modalitățile. Numai eu cred că nu este nicio grabă pentru autoritatea publică, se ia hotărârea, adică să nu punem boii înaintea carului. Adică, mai întâi planul Urbanistic Zonal, după care, cum spunea domnul arhitect, sunt șapte ani de zile pentru realizarea investiției, ceea ce permite într-un an, doi, trei să luați decizia cea mai potrivită pentru, și raportat la bugete și la toate cele, și la interese de peste doi, trei ani, ce construim în sat? Construim un centru cultural, cum spuneam, sau construim altceva.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel intervine: Și cu siguranță decizia asta va fi luată tot de Consiliul Local. Adică, eu mă pun la masă, vom discuta, vom vedea care e varianta mai ok și așa vom face.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-nul Simion, vă rog?

D-nul consilier local Florian Simion: Da. Acuma eu nu aș vrea să mă transform în avocatul diavolului, dar știți bine că am fost unul dintre cei care m-am opus acestui proiect încă de la ședința care am avut-o la căminul din Sănnicoară, în care au fost cam aceeași domni: d-ul Olosutean, d-na, d-nul Chiorean, mai multă lume de aici. Și eu am fost împotrivă, pentru că mi se părea extraordinar de aglomerat pe acel spațiu și în același timp afecta și proprietățile, situație care nici unul dintre noi nu ne-am dorit-o. Nu vă ascund că am participat și eu la discuții cu domnii arhitecți, doamna primar a venit cu această idee, discutând cu domnii arhitecți, după o ieșire în străinătate, la Bergen și la Munchen. Și când a venit și ne-a expus-o, ne-a chemat pe toți consilierii și ne-a expus-o, mi s-a părut foarte interesantă și facilă în același timp pentru noi. De ce? Pentru că din cele cinci hectare să poți să fructifici două hectare și jumătate în folosul comunității, că mi se pare o treabă foarte bună. În același timp, să nu afecteze nici proprietățile oamenilor, pentru că, pe bună dreptate, dânșii sunt îndreptățiți să își apere proprietatea. Îmi aduc aminte de domnul Olosutean: că domnule, eu ies cu excavatorul în fața voastră, dacă îmi faceți drum acolo, îi spunea la d-nul Fati. Deci, doamna primar din capul locului a spus: Nu vrem să afectăm proprietățile oamenilor. Pentru că fiecare își apără proprietatea la rândul lui. Și atunci, din cele 2,5 hectare sau 2,3 hectare pe care domnii arhitecți l-au compartimentat, să zic, l-au împărțit, în care au gândit o chestie foarte, foarte utilă, după părerea mea și probabil și a dumneavoastră, în care să mobilezi cu utilități strict necesare pentru ceea ce are nevoie Apahida în acest moment. Deci, școala este subdimensionată, grădinițele subdimensionate. Acuma se mai face o grădiniță, avem avizat aici, la fostul APIA, vom face o grădiniță. Asta era și motivul pentru care a ieșit practic puțin din discuție partea cu grădinița. Pentru că dacă se face aici o grădiniță, mai avem o grădiniță în lucru, pe Dărăuș, la Meseșan, mai avem grădiniță la Sănnicoară, deci o să avem grădinițe suficiente. Problema este cu copilașii, pentru că și anul acesta ies patru clase, intră șase clase și n-avem ce să facem cu copiii. În momentul de față, în curtea școlii, știți prea bine mulți dintre dumneavoastră care ați fost pe acolo, copiii învață în containere modulare. Asta nu este o chestie rea, dimpotrivă. Eu am venit cu ani în urmă și am discutat cu doamna primar și a achiesat imediat la idee, pentru că eu am văzut în Olanda, am văzut în Germania. Deci copiii învață în condiții mai bune în containere decât în sala de clasă, dar asta nu ne oprește, în condițiile în care avem posibilitatea să găsim teren și cazul în speță, l-am găsit, să facem o școală frumoasă, modernă. Ați văzut că și în jurul nostru înfloresc, face școală. În Chinteni, se chinuie să facă școală. Nouă ne trebuie o școală de 1.500 de copii, pentru că populația noastră oficială este 17.263, dar de fapt noi suntem vreo 21.000. Și atunci, populația este tânără. Toți cei tineri care vin și cumpără apartamente în zona noastră au copilași. Și atunci și pentru noi este o mândrie locală, dar și să ai și să le asiguri condiții de studiu aici, să nu trebuiască să meargă cu ei la școală în fiecare zi în Cluj. Mai departe, un centru multifuncțional. Avem o singură sală de sport, cea pe care o

știe toată lumea și care este și asta subdimensionată la nivelul capacităților și necesităților noastre. Altă posibilitate de a petrece timpul liber tinerii, nu avem în momentul ăsta. Mai departe: nu avem o piață. Gândiți-vă, suntem singura localitate unde avem comerțul de alimentație, de comerțul de proximitate cu legume, fructe, ca să nu spun și cine îl face, pe marginea drumului. Deci e o chestie de neacceptat. Nicăieri nu cred că mai vedeți așa ceva, nicăieri. Mai departe. Nu avem o piață agroalimentară, deci ceea ce avem noi și ce facem în momentul de față este aici, în curtea primăriei sau în fața, în fața, în parcare din fața primăriei sau în curtea școlii sau lângă sala de sport. Nici într-o localitate. Or, noi, cel puțin în mandatele în care noi am venit și tot asta a fost ideea tuturor consilierilor și îi felicit pe toți colegii din punctul ăsta de vedere, că de fiecare dată când a fost vorba de făcut ceva în folosul comunității, au achiesat imediat și au fost de acord. Deci, nicăieri nu o să găsiți o localitate. Vă dau exemplu: mergeți la Mihai Viteazu, mergeți la Iclod să vedeți ce a făcut primarul din Iclod. O piață de ține mai mare dragul. Ori noi, cu ridicile, care e un brand local, cu legumele, cu fructele, cu răsadurile, cu toate produsele pe care noi le avem, și există o tendință generală de a folosi produse naturale. Îi ținem pe amărății de oameni aici să stea să li se strice laptele și să-i mănânce telemeaua, muștele în fața primăriei. Nu e normal așa ceva. Deci nu mi se pare normal. Și eu sunt convins că nici dumneavoastră nu vi se pare normal așa ceva. Și atunci, în condițiile în care noi avem posibilitatea și felicit pe doamna primar pentru ideea asta, că s-a zbatut, o negociat. Deci domnule hai să facem ceva. Nu putem să-l luăm tot, pentru că e foarte scump. Țăla trebuia cumpărat acum 20 de ani, știți toți. Nu s-a făcut așa ceva, acum faci ce poți. până la urmă. Dar un teren de așa capacitate și de așa valoare în centrul localității, pentru o asemenea dezvoltare nu mai avem. Și atunci, părerea mea că ar fi normal ca să ne gândim la problema practică din jurul acestei investiții și, sigur, cu condiționalitățile pe care dumneavoastră le considerați din punct de vedere al dezvoltării imobiliare, dar mie mi se pare foarte, foarte rezonabil ca să reduci de la 760 de apartamente la 260 cu 500, să reduci parcarile de la 1.400 la 350, să reduci numărul de populație, apropo de ce spunea domnul consilier. Păi dacă facem 260 de apartamente ori 3, media, e 700 de oameni. Nu mi se pare o creștere extraordinară, în condițiile în care populația noastră este de 21.000. De asemenea, nu avem un loc pentru acțiuni de sănătate. La parterul blocurilor acelea se vor face niște spații comerciale. Cu siguranță dezvoltatorul va gândi o franciză, încă un magazin. Mai avem două magazine triste și amărâte aici, cu care te bați, te rupi unul pe altul, să-ți cumperi un pachet de orez. Ori te duci până la jumătatea drumului, la Sănnicoară, nu găsești, vii la Penny și la fel nu găsești mai nimic. Gândiți-vă cât de facil ar fi să avem un supermarket aici, în piațeta asta, unde va migra toată lumea, pentru că acolo va fi școala, acolo va fi centrul multifuncțional, acolo va fi o piață, frumoasă, de fapt două vor fi, va fi una mai mare, unde va fi integrată între spațiul nostru și spațiul investitorului plus, ce zicea domnul arhitect, acele mijloace, coridoare în care vor mai fi mici piațete pe acolo. De asemenea, foarte bună ideea și extraordinar mi s-a părut, când mi-a spus domnul arhitect că va fi acea parcare subterană. Deci depopulezi toată suprafața, nu mai aglomerezi, nu mai să fie mașină una peste alta. Oricum, noi suntem supra-aglomerati și știți și vă zbateți în fiecare zi de situația asta. Îi pline trotuarele de mașini, nu avem parcuri. Eu tot de vreo trei ani de zile sau de cinci ani de zile, tot asta am insistat și pe vremea când era celălalt primar. Domnule, hai să facem o parcare publică undeva? Găsim un loc să facem parcare publică, supraetajată sau supratărană, ca omul când vine la primărie să aibă unde parca. Păi, vă spun ce e dimineața, dacă veniți dimineața aici vă garantez că n-aveți unde parca. E plin până la Horea, e plin până la grădiniță, pe Traian, nu mai vorbesc de șoseaua principală. Acuma s-a mai deșteptat lumea, mai pun stâlpișori, dar nu se poate parca. Deci nu există loc de parcare. La fel, mi se pare interesantă conexiunea asta, că nu știu dacă știți, deci la trenul metropolitan, doamna, colega noastră consilier, doamna Delia, care lucrează la CFR și cu domnul Nelutu Bob, ei știu. Deci există în momentul de față, în lucru, trei gări în Apahida. Una va fi pe undeva pe lângă Penny, una va fi exact aici și integrată, domnul arhitect ne-a spus, că va fi integrată în

structura de transport exact în fața acestei piațete. Acolo va fi o parcare mai mare, un anumit număr de mașini de așa manieră încât lumea care se duce la serviciu să poată să meargă, să vină, să fie, nu știu dacă vor putea, să-și lase mașina, dar cel puțin acolo să meargă. În același timp, fiind spații de utilitate publică în partea astalaltă și creându-se acel culoar pe lângă linia ferată, la fel, mi se pare interesant, pentru că nu va trebui toată lumea să vină să meargă cu mașinile din centrul, din strada Libertății, să meargă toți încolo, când vor putea merge mult mai simplu acolo, că e un kilometru de drum. Dacă se va face și, în mod normal, se face, și așa e prevăzut în situațiile de lucrări, să se facă o cale de comunicație acolo încât să fie foarte facil accesul către acest centru urban. Reducerea locuințelor, asta spune tot. V-ați lămurit? Și eu m-am lămurit și am fost chiar încântat de faptul că, dom'le, s-a redus înălțimea. Asta mi-am dorit și eu, tot asta am luptat și pentru celălalt proiect de aici, ca să nu fie clădirile mai înalte decât biserica. Biserica mi se pare un punct de reper într-o localitate și să nu fie clădire mai mare. Aici au venit cu un concept formidabil, deci mie mi se pare că arată extraordinar. Va fi o treabă pe care multă lume ar trebui să o adj..., o va admira cu siguranță, pentru că este un mini cartier care va arăta altceva, altfel, decât cu ceea ce suntem obișnuiți, cu betoane, cu alt concept. Dacă vă uitați pe planșă, asta spune tot. Nu mai trebuie niciun fel de explicație. De înălțime, am zis. Propunerea mea: rămâne la latitudinea dumneavoastră să considerați dacă credeți că e util și oportun. Părerea mea e că ar trebui să votăm proiectul pentru că este în folosul comunității și în folosul nostru. Adică va trebui să rămână ceva cu care să rămână imaginea publică, că, uite, s-a întâmplat ceva în mandatul nostru. Avem o școală nouă, avem un centru multifuncțional, avem ceva pentru sănătate, unde să fie acolo, avem un supermarket frumos, elegant, unde să meargă lumea și spații de socializare, spații verzi și condiții de trai decente, normale pentru zilele noastre. Mulțumesc frumos.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Mulțumim domnule consilier! Domnul Perșa, vă rog?

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Domnu Florian, aveți perfectă dreptate. Cu ceea ce ați spus, sunt de acord cu dumneavoastră, avem multe de făcut aici, în comună, dar din tot ceea ce ați spus dumneavoastră, mi s-a părut un pic că se dă din nou puțin mingea, așa pe trecut, pe vechea moștenire. Întrebarea mea este - oare cei care au fost consilieri locali și înainte, de ce nu au insistat să se facă toate aceste lucruri, astfel încât să nu putem să spunem noi acum, în 2026, că nu avem aia, că nu avem cealaltă, că n-avem piețe și așa mai departe. Vă rog, dacă puteți răspundeți

D-nul consilier local Florian Simion: Da, am aici 3 colegi, foști colegi, consilieri și în celelalte mandate, e domnul Neluțu, domnul Horațiu, care era aproape de vechiul primar.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Întrebarea nu prea face obiectul dezbaterii.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel intervine: Haideți să ducem mai departe ceea ce cred eu că trebuie.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Eu aș răspunde cu un singur lucru, dacă nu s-a făcut în trecut, haideți să facem noi acum.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Nu, eu am spus de ce trebuie să dăm vina pe greaua moștenire și să vină să îmi fac diverse.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Haideți să ne întoarcem, pentru că avem oameni de treabă care sunt înscriși la cuvânt și la care aș vrea să le dau posibilitatea.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Mai am încă o chestie. Da?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Deja stăm de o oră jumate doar pe subiectul ăsta.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Atunci mă ridic și plec.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Deci, domnul Perșa vă rog.

D-nul consilier local Florian Simion: Păi atunci? Nu suntem aici pentru așa ceva? Mi-am adus aminte că, de fapt, totuși Electrica în acel aviz - cereți dezvoltatorului să se declare dacă este constructor sau investitor iar în acest caz acolo se folosește termenul de regenerare urbană. Ați putea să îmi spuneți, vă rog, dacă termenul de regenerare urbană este un termen definit de lege?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Mă întrebați dacă în Legea 350? Mărturisesc că nu știu dacă este.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Și Electrica, acolo vă solicita să se, să specificați dacă sunteți dezvoltator sau nu. Puteți să recitiți d-nul Șopterean avizul de la Electrica?

D-nul arhitect șef Șopterean Dan: Da. Citește - Referitor la cererea dumneavoastră numărul nu o să mai zic numărul din 2026 pentru obținerea avizului tehnic de racordare a obiectivului situat județul Cluj, Apahida, strada George Coșbuc, numărul 7, cod poștal 407035 vă informăm că solicitarea dumneavoastră a fost încadrată necorespunzător. Vă rugăm să redepuneți o nouă solicitare cu încadrarea acesteia conform mențiunilor de mai jos. După analizarea documentației, s-a constatat că obiectivul din certificatul de urbanism Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru regenerare urbană nu corespunde criteriilor pentru eliberarea unui amestec de racordare strict pentru un imobil mixt. Conform documentației depuse - plan de situație propus, rezultă că încadrarea este, de asemenea, necorespunzătoare, fiind necesară încadrarea conform Ordinului 59 din 2013 cu modificările și completările ulterioare, ca dezvoltator.

D-nul arhitect din partea beneficiarului intervine: Deci, în traducere liberă, dacă îmi permiteți, Electrica spune la început că nu face obiectul cu privire la această etapă pentru obținerea unui aviz de utilități și, sigur, ca să refuze documentația, spune că trebuie să revin cu o altă documentație. Da, o pun la punct, trebuie să mă duc să lucrez la detalii. Asta este o etapă post PUZ. Nu este o etapă specifică acestei etapei.

D-nul consilier local Perșa Lucian Alexandru: Da, eu asta am citit acolo. Că trebuie să specificați că sunteți dezvoltator și nu se face regenerare urbană. Deci dumneavoastră vreți să construiți? Adică să cereți un aviz sau un acord de regenerare urbană și construcție de blocuri.

D-na Ligia Pop: Nu figurează asta în Legea 350.

D-nul arhitect șef Șopterean Dan: Regenerarea urbană se referă la un concept folosit în urbanism pentru zone, de exemplu, cum e zona asta, zone industriale care nu mai sunt funcționale, sunt părăsite sau nu se mai folosesc în scopul acesta și se regenerează. Sunt niște termeni care apar și în PUG-urile de actualitate. Dacă ați văzut și în viitorul nostru PUG, sunt multe UTR-uri unde apare R în față și UTR-ul respectiv, care reprezintă regenerare urbană tocmai din punctul ăsta de vedere.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Un termen de urbanism, care e foarte folosit, uzual.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: D-nul Bob Ioan, haideți să vedem și întrebarea dvs. și apoi trecem la oamenii din sală.

D-nul consilier local Bob Ioan: Am vrut să-l întreb pe d-nul Florian cu utilitățile, cu spațiul utilitar, cu spațiul verde, cu magazine, și în trecut erau.

D-nul consilier local Florian Simion: Erau, dar atunci nu avea nimic primăria.

D-nul consilier local Bob Ioan: Diferența știți care e diferența? Atunci nu le făcea primăria (neinteligibil).

D-nul consilier Mariș Nicodim Daniel intervine: și mai era diferența că la primul proiect disconfortul creat pentru cetățeni era foarte mare, acum nu mai expropriem pe nimeni, le facem noi pe banii primăriei, oamenii rămân cu terenurile lor.

D-nul consilier local Bob Ioan: Îi avantajul că nu e atâta aglomerație, nu îs atâtea apartamente și mai avem un teren unde putem să facem utilități.

D-na Primar Belce Ramona Cristina intervine: Mai ales cum vă spune domnul consilier, că este vorba de la 800 de apartamente revenim la două sute și, este vorba că ne propuneau o amărâtă de grădiniță cu șase clase, facem o școală de 1.500 de copii. Este vorba că facem o piață. Este vorba când facem un centru zonal. Era o piață, dar era la latitudinea constructorului ce să facă. Ei, eu v-am mai spus de atâtea ori, nu-i lăsăm pe ei să facă ce vor, facem noi ce vrem noi, că noi știm nevoile comunității. Deci aici este o mică, mică nuanță. Ok. Dar știți destul de bine că....îs mari diferențe.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-na Suciu, poftiți, aveți cuvântul.

D-na consilier local Suciu Delia Ioana: Având în vedere că avem un proiect nou, un plan de acțiune nou, vin cu propunerea să anulăm planul de acțiune anterior, care a fost votat într-o HCL.

D-nul arhitect din partea beneficiarului intervine: Da, cred că există HCL 97, nu știu numărul, care consfințește planul de acțiune de la versiunea anterioară și într-adevăr ar fi incompatibilitate, dacă există HCL-ul vechi concomitent cu HCL care îl supuneți.

D-na consilier local Suciu Delia Ioana: Presupun anularea. Propun să votăm anularea HCL-ului anterior.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Bun, atunci o să dau cuvântul acum oamenilor înscriși la cuvânt, o singură dată, pe fiecare persoană. Vă rog să vă adresați întrebările și 3 minute din fiecare. Prima persoană, doamna Ligia Pop.

D-na Ligia Pop: Vreau să spun că dezvoltatorului i-ați dat o ora. Domnule președinte, stimată conducerea Primăriei comunei Apahida, stimată doamnă juristă, vă rog să consemnați în procesul verbal că doresc înregistrarea ședinței din data de 30 iunie, să fie stocată pentru a o putea folosi ca probă instanța de judecată. Stimate domnule Moldovan, Stimate domnule Drăgan, înainte de data de 10 iulie am depus 12 obiecții la acest proiect la care m-ați trimis un love story, evaziv și n-a răspuns punctual la nicio întrebare. Ca dovadă a acestui fapt, mă simt motivată astăzi să depun în fața Consiliului Local, prezenta notificare privind existența unor aspecte de legalitate și oportunitate care impun amânarea aprobării Planului Urbanistic Zonal inițiat de Thys Development SRL pentru amplasamentul situat în comuna Apahida, strada George Coșbuc nr. 31, fosta platformă IPEC. Subsemnații, Felecan Mircea Vasile și Pop Ligia Vasilica, în calitate de proprietari ai unui imobil situat în vecinătatea directă a terenului care face obiectul Planului Urbanistic Zonal inițiat de Thys Development SRL formulăm prezenta notificare și solicităm Consiliului Local al comunei Apahida să nu aprobe documentația PUZ înainte de clarificarea tuturor aspectelor prezentate mai jos. Investiția propusă este de natură să producă efecte directe asupra dreptului nostru de proprietate, asupra condițiilor de locuire, asupra traficului, infrastructurii edilitare, sporirii nivelului de zgomot, intimității și valorii proprietăților învecinate. În consecință, apreciem că există un interes legitim, personal, direct și actual pentru formularea prezentei notificări. Necesitatea respectării tuturor condițiilor impuse prin avize. Solicităm Consiliului Local să verifice dacă toate condițiile impuse prin avizele emise, în cadrul procedurii de avizare, inclusiv cele din avizul Consiliului Județean, sunt transpuse integral în documentația PUZ și dacă respectarea acestora este demonstrată prin documente tehnice aferente. Simpla menționare a existenței unor condiții nu este suficientă. Este necesar ca autoritatea deliberativă să verifice modul concret în care sunt acestea îndeplinite. Compatibilitatea dezvoltării propuse cu fondul constituit existent. Din documentația analizată rezultă propunerea unui regim de înălțime semnificativ superior

condițiilor existente în vecinătatea imediată. Solicităm Consiliului Local să verifice dacă documentația conține o analiză, analiză urbanistică suficientă privind integrarea armonioasă, armonioasă a unei construcții cu regim de înălțime de până la 1-2-2 subsol, într-o zonă care este mlăștinoasă și figurează în CF-uri ca și lipolegheleu. Demisolul, vă rog frumos să prezentați planșa! Demisolul este de fapt acest parter. Puneți vă rog, planșa cu piațeta. Puneți vă rog planșa cu piațeta! (se pune planșa pe ecran) Deci parterul este centrul. Deci acesta este demisolul. 1, 2, 3, 4 etaje plus 2 retrase. Despre ce vorbim? Despre construcții cu șapte nivele! Vă rog frumos să, așa, cu înălțimea maximă la cornișă de aproximativ 20 de metri, într-o zonă în care predomină locuințe cu regim redus de înălțime P, respectiv P +M. De asemenea, solicităm verificarea fundamentării indicatorilor urbanistici propuși, POT și CUT, precum și a impactului acestora asupra caracterului zonei. Protecția drepturilor proprietarilor învecinați.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-na Ligia mai aveți 30 de secunde.

D-na Pop Ligia: D-le, dezvoltatorului i-ai dat 1 oră. Vă rog frumos să respectați drepturile proprietarilor. Vă rog frumos să mă respectați!

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Și eu vă respect și dumneavoastră vă rog să mă respectați. Nu trebuie să mă certați aici. V-am dat 3 minute.

D-na Pop Ligia: Vă rog frumos! Am dreptul să-mi apăr proprietatea!

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Categorie, ca toată lumea!

D-na Pop Ligia: Dacă dumneavoastră v-ați negociat niște lucruri cu Regina Maria acolo....

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Doamna Pop, vă rog să nu faceți acuzații pe care nu le știți. La următoarea abatere o să rog Poliția Locală să vină aici.

D-na Pop Ligia: Bine, să vină să mă scoată din sală.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog. (îi dă cuvântul)_

D-na Pop Ligia, continuă: Protecția drepturilor proprietarilor învecinați. Solicităm verificarea rezistenței și concluziilor studiilor privind: însorirea și umbrirea proprietăților învecinate, protejarea intimității locuințelor existente, impactul asupra calității vieții și asupra valorilor proprietăților, măsurile de diminuare și zgomotul, al disconfortului.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-na Pop, toți consilierii au primit această notă.

D-na Pop Ligia: Nu sunt sigură că toți au citit-o.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Toți am primit-o.

D-na Pop Ligia: Vreau să fie sigură, pe cameră.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Toți am primit-o dar nu o să putem sta să citim 60 de pagini. Doamna Pop, vă rog.

D-na Pop Ligia: Nu sunt 60 de pagini.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: dar veniți cu un teanc de hârtii. Eu de unde să știu câte sunt între ele?

D-na Pop Ligia: Nu sunt 60 de pagini. Țsta e răspunsul dezvoltatorului, love story-ul dezvoltatorului.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: eu suspend ședința până când ori ne calmăm și vorbim corespunzător

D-na Pop Ligia intervine peste: Am dreptul să-mi prezint punctul de vedere. În calitate de parte interesată, ca dezvoltatorul.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: sunt de acord să vă prezentați punctul de vedere, dar îl prezentați într-un mod agresiv, având tendința să mă certați

și nu îmi dau seama de ce. Și încă o dată, să se susțină, faceți niște acuzații. D-na Pop, faceți niște acuzații, eu nu am negociat nimic, niciunde, nicicând.

D-na Pop Ligia intervine peste: Să vedem ce clinică medicală o să apară acolo

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Suspend ședința. Vă rog. Să vină poliția locală.

Se suspendă ședința la 13,53.

Ședința se reia la ora 14,20.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: faceți prezența, vă rog.

La apelul nominal efectuat de către d-na Buhos Octavia Anamaria sunt prezenți toți consilierii locali prezenți și la începutul ședinței, respectiv **sunt prezenți: 13 consilieri locali (din care 1 online)** din 17 consilieri în funcție, și anume: Bob Ioan, Cioară Paul Horațiu, Cserei Paul Tiberiu, Florian Simion, Kovács Ianoș, Mariș Nicodim Daniel, Mateș Gabriel Marcel, Mureșan Radu, Perșa Lucian Alexandru, Pop Carmen Ramona este online, Suciu Delia Ioana, Suciu Ioana Maria, Vălean Gligore.

Lipsește: Crăciunaș Ilinca Ramona, Oros Tudor Daniel, Păcurar Radu Dorin, Rodilă Maria Teodora.

Ședința este statutară – 13 consilieri. Vă rog, domnule președinte.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Datorită faptului că la adresa mea s-au adus niște acuzații personale în ceea ce privește activitatea cu Consiliul Local, am suspendat ședința. Prin urmare, reluăm ședința cu mențiunea că orice abatere, de orice fel, va trebui să o sancționăm. Prin urmare, dacă se mai adaugă orice fel de injurii mai aveți, supun la vot, ca să fie foarte clar, trei minute. Doamna Pop, vă rog, că în momentul de față eu prezidez ședința. Stimați consilieri! Supun la vot ca fiecare participant înscris la cuvânt să aibă trei minute. Cine este pentru?

Se votează: 12 voturi pentru, 1 abținere, d-nul Perșa Lucian Alexandru.

D-na Pop Ligia intervine: Doamnelor și domnilor consilieri.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: D-na Pop, puțin, să termin. Încă o dată : Supun la vot orice abatere la adresa Consiliului care, cu injurii, adrese, calomnii și orice alte feluri care nu pot fi justificate, supun la vot ca să fie eliminat din sală imediat înscrisul la cuvânt. Cine este pentru?

Toată lumea este pentru. Unanimitate.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Doamna Pop - 3 minute de acum doar cu mențiunea că, stimat Consiliu, ați primit adresa transmisă de doamna Pop către primărie. Doamna Pop, vă rog. Vă dau cuvântul. Ați primit, vă rog să confirmați dacă ați primit sau nu ați primit adresă.

Consilierii prezenți confirmă.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Deci nu mai este necesar să citim cuvânt cu cuvânt ce scrie în adresă. Doamna Pop, vă rog, aveți 3 minute pentru rezumat.

D-na Pop Ligia: Da. Doamnelor și domnilor consilieri locali, în primul rând doresc să precizez foarte clar că nu ne opunem dezvoltării comunei Apahida și nu ne opunem investițiilor private. Considerăm că dezvoltarea este necesară și benefică atunci când este realizată cu respectarea legii, a interesului public și a drepturilor cetățenilor. Ceea ce solicităm astăzi este ca această hotărâre să fie adoptată numai după clarificarea tuturor aspectelor esențiale ridicate de cetățeni. În documentația analizată sunt propuse construcții cu regim de înălțime de până la 1-2 două subsoluri sau demisoluri, parter, patru etaje și mansardă, cu o înălțime aproximativ de 20 de metri, într-o zonă în care există preponderent locuințe cu regim redus de înălțime. Vă rugăm să analizați dacă această soluție este suficient fundamentată și dacă impactul asupra

proprietăților învecinate a fost evaluat în mod complet. Un alt aspect extrem de important îl reprezintă drumul propus, propus de a lungul căii ferate. Solicităm să ni se răspundă clar! Terenurile necesare realizării acestui drum sunt în proprietate publică sau privată? Dacă sunt proprietăți private, există acordul tuturor proprietarilor? Dacă nu există acordul lor, cine va suporta despăgubirile și din ce sursă vor fi finanțate? Există un proiect aprobat și finanțat sau discutăm despre o soluție aflată doar la nivel de intenție? Considerăm că un proiect de asemenea amploare trebuie să aibă soluțiile de acces clar stabilite înainte de aprobare. Un alt aspect îl reprezintă durata investiției. Din documentație rezultă că lucrările se vor desfășura pe o perioadă aproximativ de 7 - 14 ani. Aceasta înseamnă că timp de 7 ani, locuitorii din zonă vor suporta zgomot, praf, vibrații, trafic intens al utilajelor, respectarea condițiilor normale de viață. Vă întrebăm în mod respectuos, care sunt măsurile concrete prin care autoritatea publică garantează protejarea sănătății, confortului și dreptului la o locuire normală a cetățenilor afectați? De asemenea, solicităm să fie prezentate public calendarul etapelor de demolare și construire, programul zilnic a lucrărilor și măsurile concrete de reducere a impactului asupra vecinătăților. Doamnelor și domnilor consilieri! În cadrul consultării publice, un număr foarte mare de cetățeni și-au exprimat opoziția față de acest proiect. Informațiile comunicate în cadrul procedurii, aproximativ 85 la sută dintre participanți, s-au declarat împotriva acestui proiect. Știm că această consultare nu reprezintă un referendum și că votul final aparține Consiliului Local, însă vă rugăm să reflectați asupra unui aspect esențial. Care este rolul consultării publice dacă observațiile formulate de comunitate nu sunt analizate în mod efectiv și nu sunt reflectate într-o motivare riguroasă a hotărârii? Participarea cetățenilor la procesul decizional nu trebuie să fie o simplă formalitate, ci un element real al administrației publice moderne. În încheiere, astăzi nu vă solicităm să votați împotriva dezvoltării comunei Apahida și nici împotriva unor investiții private. Vă solicităm să votați în deplină cunoștință de cauză. Hotărârea pe care urmează (numai puțin- se adresează președintelui de ședință) să o adoptați va produce efecte asupra comunității pentru următoarele decenii și va influența în mod direct viața proprietarilor care locuiesc în vecinătatea acestui complex.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: D-na Pop, timpul a expirat. Următorul înscris la cuvânt. Trei minute. Domnul Pop Ioan.

D-nul Pop Ioan: Fiți amabil, domnule arhitect, să îmi spuneți - drumul ăla, panaramă, care îl propuneți pe lângă calea ferată, în ce spațiu se face? La cât față de calea ferată?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Proiectul pe care îl avem supus în dezbatere acum, nu dezvoltă un drum pe lângă calea ferată.

D-nul Pop Ioan: Deci dumneavoastră aveți așa o idee. A, da. Eu vă spun, eu trăiesc acolo, în Păpuriș. Or, zona de lângă calea ferată e protejată de calea ferată, prin proprietatea lor. Cum îmi explicați d-voastră că faceți drumul ăla care trebuie să vă retrageți față de calea ferată cel puțin 7 - 8 metri, 10 metri- nu cred că vă dă voie mai aproape. După care e 10 metri drumul. Vă urcați pe casele oamenilor care mi-s vecini acolo și pe pământurile noastre. Da, ca să faceți exproprieri. Deci se face un proiect privat, cu acordul Consiliului Local se face un PUZ, după care expropriem oameni, pentru că e deja interes public. Fiți atenți că e o nuanță pe care v-o propun. Deci, e un proiect privat îi aprobăm prin PUZ și drumurile și tot, voi îl votați, după care PUZ-ul îți dă dreptul să-i tai omului proprietatea, să-l ciunțiți, să intrați prin asta. Doi la mână, 2% cât propuneți e foarte puțin la traficul respectiv. Eu dimineața, în fiecare dimineață pornesc cu 40 de minute, o jumate de oră mai repede. Nu reușesc să ies din Apahida. Nu reușesc să ies, dar nu o să mai reușesc nici în timpul zilei. Până la ora 9, și primăria știe foarte bine, că nu se iese din Apahida până la 9, nouă și ceva. A fost când m-am dus cu tata la spital și m-am întors înapoi, pentru că nu se putea ieși din Apahida. Ceea ce propuneți dumneavoastră cu 2%, e o barbă așa, onorifică, o iluzie care ne oferiți pe tavă. Încontinuu ne spuneți de piațetă aceea, care arată foarte bine, mulțumim, foarte frumos celui care s-a gândit pe calculator să o genereze.

Piațeta aceea nu ne face pe noi să ieșim din Apahida, să ajungem la servicii, la job-uri sau să ajungem la spital. Da. Mai am timp?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: da, mai aveți 45 de secunde.

D-nul Pop Ioan: 45 de secunde. Am un om care și-a făcut casă, omul sărac, vă duc, dacă vreți să vedeți. Drumul pe care îl propuneți dumneavoastră îi intră până în fața casei, el respectiv, poate chiar îi taie din casă. Cum vă explicați dumneavoastră lucrurile acestea? Că o să fie posibil? Nu aveți nimica. Aveți o idee. Vindem o iluzie. Dați dinainte. Vă mulțumim încă o dată și vreau să vă zic că am filmat, pentru că nu am încredere în domnul Carol. Asta este.Nici o problemă, să fie limpede. Eu am alte activități. Aș vrea să știu dacă pot ajunge la D.N.A. pentru că am afirmat anumite lucruri sau v-am vorbit aici? Pentru că se mai întâmplă, să știți.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-nul Pop, vă mulțumim. D-nul Olosutean Ioan. Este?

D-nul Olosutean Ioan: Este.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog, d-nul Olosutean. 3 minute.

D-nul Olosutean Ioan: Nu doresc. Nu o să vă rețin că văd că timpul este destul prețios, vă rog să puneți harta cu proiectele acolo.

D-nul arhitect din partea beneficiarului : Unde? (se derulează imagini pe ecran)

D-nul Olosutean Ioan: Și ăsta e bun. Eu doresc ca acest triumfi de aici, să se taie conturul și să se elimine din PUZ-ul care este supus pentru aprobare, fiindcă sunt afectat direct, despre stres, despre expropriere și n-aș vrea ca unii dintre dumneavoastră să ajungem să ne certăm sau să avem discuții inoportune pentru fazele astea. Pentru că în momentul când se aprobă PUZ-ul ăsta, cu grupul de acolo, dezvoltator o să fie îndreptățit să vină și să își apere drepturile lor, nu ale noastre. El își face făcuta, își ia banii și a plecat și noi rămânem cu gaura în brațe, cum se zice. Și, în contextul ăsta aș dori ca încă o dată vă spun, appendicele ăla de drum să se elimine din PUZ. Mulțumesc.

D-nul consilier local Cserei: D-na Octavia vă rog frumos să consemnați ca și un amendament al meu, să se rupă acea bucată.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-nul Chiorean Ioan?

D-nul Chiorean Ioan: d-nul Chiorean? Da, nu am auzit prea bine. Uitați. Am ascultat cu foarte multă atenție în descrierea făcută de domnul arhitect și recunosc că am fost plăcut surprins de schimbările față de vechiul proiect și cred că putem să îi mulțumim doamnei primar că a determinat această schimbare și probabil și Consiliului Local care a influențat de asemenea. Problema este că detaliile, cum se spune, diavolul e ascuns în detalii. Sunt câteva lucruri care nu sunt clarificate. Unul din ele și câteva sunt cele pe care doamna Ligia, doamna Ligia Pop, le-a indicat, care trebuie clarificate, pentru că odată ce se aprobă proiectul, după aceea Dumnezeu cu mila că o să fie ani în care se întâmplă multe lucruri. O să fie neclar ce va urma. După ce dăm mână liberă, cum spune colegul, după ce dăm mână liberă dezvoltatorului el va zice uite, aici este dreptul meu. De aceea doresc să se, mă rog, eu sunt persoană civilă, nu am niciun drept să dau indicații, dar vreau ca în mod exclusiv să se noteze că s-a renunțat la drumul care ne afectează proprietățile și care ne bagă mortul în casă pentru, și la urmași. Deci trebuie în mod clar să se specifice: Domnule, drumul ăla nu se face! Acuma, dânsul are dreptate că drumul pe partea ailaltă e de asemenea, vor fi probleme. Asta e o altă poveste pe care trebuie să o lămurim. Accesul în zona aia nu știu cum se face și toate problemele cu parcurile și parcuri

subterane acolo, când apa e la 90 de centimetri. Deci nu, Clujul e plin de parări inundate. Știți probabil, care sunt foarte bine izolate și toate-s inundate. Așa face și aici.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: timpul a expirat.

D-nul Chiorean Ioan: Ne trebuie bărci. Mulțumesc foarte mult.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Domnul Chiorean Mircea.

D-nul Chiorean Ioan: Din păcate, fratele meu a fost nevoit să plece, dar este în același temă, aceeași problemă. Puteți să-l adăugați la discuția mea.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Domnul Telecan Mircea

D-nul Telecan Mircea: Domnilor consilieri, mă adresez în special tuturor, nu fac referire la nimeni, dar mi se pare proiectul acesta împachetat frumos. Știți foarte bine că de-a lungul dezbaterii din ședințele de Consiliu Județean și până în prezent, am asistat fizic sau pe on-line la fiecare dezbatere. Faceți o abstracție, până la ședințele trecute s-a spus nu construcții între case. Acum că a venit dezvoltatorul Popa, pachet, așa frumos, v-o îmbrobodit și se poate realiza, că nu avem piațetă, că nu avem școală, că n-avem asta, că nu s-o realizat până acum. Din punctul meu de vedere, vă spun aici, poate să aibă un....., puteți să-l votați, poate să aibă un plus comunității noastre, dar vă spun că are un minus și nu se poate realiza. Și vă mai spun și de ce. Tehnic. Tehnic, și aici vă spun în ședință că e înregistrată, în momentul în care va fi afectată proprietatea, vorbesc de o casă care e făcută din anii 70 și pânza freatică este la un metru adâncime, nu văd cum domnul Drăgan, care acum, până în prezent nu a rezolvat PUG-ul din Apahida, cum rezolvă problema cu apa? În momentul în care el vrea să facă parcare subterană acolo. Aveam 10 ani când s-a construit IPEG-ul și știu ce înseamnă acolo, că eu m-am dat cu patinele. Dacă nu știți domnul Mateș, întrebați-o pe Mirela sau întrebați bunicii dumneavoastră și cei care stau în Apahida știu despre ce vorbesc. Și vă mai spun încă o treabă ca și Consiliu Local, să luați în, doamna primar e administrator, voi sunteți for decizional, voi dați cu ștampila și ați votat, un proiect, sau l-ați respins. Uitați-vă peste calea ferată, că e Estimo se duce în sus și Omnia vine în jos. Nu aveți un drum de legătură în DN1C în centură, să deversați tot traficul din zona respectivă și nu aveți drum de legătură nici de peste calea ferată, și nici de aici, nici în centură, nici în 16C. Deci luați în calcul toate aspectele astea. Vrem dezvoltare, dar nu sub forma asta. Nu să-mi afectează mie proprietatea și nivelul de trai. Nu văd un PUZ care va veni în afară de îmbrobodeala aia frumoasă pe care ați făcut-o, așa cu constructor. Să zicem că gata, se poate realiza. Sunt perfect de acord să se facă dezvoltare. Nu sunt împotrivă nici eu, nici sora mea și nimeni de acolo, dar suntem afectați pe mai mult de o sută și ceva de metri pătrați, mai mult că am fost hărțuiți. Știți foarte bine și la autorități. Deci ascultați-mă cu atenție ce vă spun. Analizați și vedeți ce se poate face. Și, în paranteză, la ce o să completez acum este faptul că vă cer științific să faceți un studiu de fezabilitate – dacă i-a spus și lui, cât a fost ședința suspendată, lui domnul Simion. În momentul în care tu faci o gaură în pământ și o hidroizolezi, la o pânză freatică care e deasupra, la un metru, ce faci cu apa? Faci o parcare, să zic de 200 de mașini? Nu știu tehnic să calculez exact care este suprafața, dar unde se duce apa aia? Deci ascultați-mă cu atenție, nu suntem împotrivă, dar luați în calcul toate aspectele care se fac și mai mult, ca și închei. Te rog, lasă-mă să vorbesc, că vorbesc pentru comunitate, nu vorbesc în special pentru mine.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog.

D-nul Telecan Mircea: Deci luați în calcul că sunt lucrări cu impact în timp și vedeți lucrările care se fac și în paralel, și peste calea ferată sunt 2.000 de apartamente aprobate, în contextul în care nu este drum. Începeți toate proiectele și ca dezvoltator, d-nul Drăgan începeți să construiți. Eu nu am nicio problemă. Dar începeți cu drumurile. Vrem să știm exact pe unde descarcă zona aia, respectiv e un proiect care e pe 7 ani, 14 ani, nu știu cât merge mai departe. Eu o să fiu afectat, eu și sora mea direct, mai mult bunicii ei sau a lui domnul Mateș. Deci nu

numai de noi vorbesc. Uită-te pe partea de vest a planșei respective și vezi construcțiile care sunt făcute acolo. Și tot așa, cam din anii 70. Aia toți îs în mlaștină. Ce faci cu apa când tu sapi acolo.?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: D-nul Telecan, am ajuns la 5 minute. Aș vrea să încheiați.

D-nul Telecan Mircea: Vă mulțumesc din suflet. Atâta am vrut să zic.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: D-nul Corici? Ultimul care s-a înscris la cuvânt.

D-nul Corici: Da, mulțumesc. Da, aș vrea în primul rând să fac o remarcă foarte mare. Cunoscut proiectul din 2019, unde mulți care sunt prezenți astăzi aici ne-am opus din start. În 2019 era un simplu proiect imobiliar care sufoca Apahida, iar astăzi am ajuns la un proiect de regenerare urbană, care este un pas extraordinar și o dovadă că atunci când societatea se opune unor dezvoltări haotice, apar rezultate. Chiar dacă a durat șapte ani de zile, asta este. Putea să dureze doi ani de zile și toată lumea era mulțumită. Acum proiectul este extraordinar. Ce vreau să spun despre el? Și vă spun sincer chestia asta chiar la un moment dat i-am trimis unui coleg. Am fost la fi-miu în București. Fiul meu stă într-un complex de apartamente noi și exact așa cum sunt închise acele piațete, l-am întrebat pe fi-miu de chestia aia Bă, dar nu e închis? și mi-a spus Tată, nu îți dai seama că a format o comunitate? Adică la 12 noaptea, din sutele alea de familii care sunt acolo, dacă spune că n-are ouă și cineva are nevoie, spune vin eu și îți aduc. Acolo își fac, copiii se joacă exact în spațiile alea. Deci a fost un sentiment extraordinar, foarte frumos și mă bucur că acum eu îl văd aici. Cu toate că este un proiect care se întinde pe șapte ani, minim, cum s-a spus, 1000 de persoane, nu este mult pe șapte ani de zile, dacă ne uităm. Și aici, dimensionarea a fost ok. Nu prea văd parcărilor cum sunt alea 400 de mașini, de locuri de parcare. Mie mi se par sincer cam la limită, dacă stăm să socotim 250 de apartamente sau 260 ori o mașină jumate, pentru că Apahida, în studiul de mobilitate s-a arătat că are peste o mașină jumate de locuitor, adică acolo așa suntem, deci cu studiu de mobilitate, eu zic că acolo să avem mare atenție. Noi avem câteva puncte, care am trimis astăzi la domnul consilier Simion, vreau să le prezint aici, dar o să le trimit către Consiliul Local. Deci, proiectul, sunt două lucruri foarte clare. Proiectul este minunat. Felicitări că s-a ajuns aici! Bravo! Dar este partea a doua. Ok, dacă proiectul este minunat, cum vom continua de aici înainte? Și noi am spus așa - la Asociația Pro Apahida, deci asigurarea unui număr suficient de căi de acces auto. Trebuie văzută asta indiferent de ce se va întâmpla. Prezentarea unui plan de trafic pentru perioada de șantier. Deci asta este neapărat nevoie. Incluzând rutele camioanelor, intervalele orare de circulație și măsurile de protecție pentru zonele rezidențiale adiacente. Deci lucrurile astea sunt foarte importante atunci când vrem să nu afectăm calitatea rezidenților. Prezentarea unui plan de etapizare a lucrărilor prin care infrastructura critică, drumuri, utilități, canalizare, iluminat public să fie realizată înainte sau concomitent cu dezvoltarea etapelor rezidențiale. Demonstrarea capacității și, după caz, a extinderii infrastructurii de apă, canalizare, energie. Sunt lucruri care noi, periodic, de câte ori am fost în ședință, le-am adus pe masă și le-am spus Domnilor, de asta trebuie să avem grijă și dacă se va aproba ceea ce sper, trebuie să avem toate astea prinse, clar! Deci nu, Da, domnule, o să facem, da? Garantarea menținerii în destinația aprobată a terenurilor rezervate pentru educație, spații publice. Asta deja ține de primărie. Dacă se trece pe partea cealaltă, am multe de spus, dar nu mai vreau. Aș vrea să. Da. Aș vrea să închei cu următorul lucru Domnilor consilieri, în momentul în care intrați pe ușa asta în ședință, lăsați partidele afară, oricare dintre voi și haideți să ne focusăm pe ce este bun pentru comunitatea noastră. Deci aicea dezbateri de genul că a zis ăla de la PNL Păi stai că răspunde PSD-ul, Stai că AUR, o să vă rog din suflet, nu asta dezbaterem aici. Noi ne uităm la proiect. Băi proiectul ăla face sens, da? Ok. Hai să votăm proiectul. Avem amendamente, da? Bun, Care sunt puse pe masă și discutat. Mulțumesc.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Mulțumim. Dragi colegi, haideți să vedem amendamentele, încă o dată, cu suspendarea ședinței, pare că s-a cam pierdut din ele. Domnul Cserei?

D-nul consilier local Cserei: 250 de apartamente, stația de epurare proprie,

D-nul consilier local Kovacs: Aș dori față de ce spunea d-nul Drăgan, procentual apartamente prevăzute de 2 -3 camere. Dacă vorbim de spațiu locativ generos.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: vă rog, amendamentul că nu l-am înțeles.

D-nul consilier local Kovacs: Deci împreună cu domnul Drăgan, să vedem procentual cât putem fixa apartamentele cu o dimensiune mai mare, ca să ocupe acel spațiu locativ generos pe care îl tot spune d-nul Drăgan.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: 60% peste 3 camere e corect.

D-nul consilier local Kovacs : Ok. 65%.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: 60%

D-nul consilier local Kovacs: 60%, peste 3 camere, Deci 60% cel puțin 3 camere.

D-na consilier local Suci Delia intervine: apartamentele pot fi și cu 50 mp și cu 80 mp.

D-nul consilier local Kovacs arată ca amendament: 60% la apartamente cu cel puțin 3 camere.

D-nul consilier local Florian intervine: apartamentele de 3 camere trebuie să fie peste 70 mp.

D-nul arhitect șef Șoptorean Dan intervine: Legea locuinței reglementează exact care e suprafața minimă pentru fiecare apartament, în funcție de numărul de camere și de persoanele care locuiesc.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Am înțeles. Vă mulțumim! D-nul Simion?

D-nul consilier local Florian Simion: Eu găsesc îndreptățită solicitarea domnilor Mircea și al domnului Chiorean, referitor la pânda freatică. Din ce am văzut, nu știu dacă există un studiu geo care să spună nivelul pândei freatice și ar fi bine domnul arhitect Drăgan, sigur, o să țină cont de chestia asta și domnul arhitect-șef al nostru când va elibera autorizația de construcție, pentru că într-adevăr este o problemă că dacă se sapă la patru metri, îs două condiții 1. Investitorul nu va putea folosi parcare dacă va fi inundat dedesubt și 2. S-ar putea, în momentul când se sapă și se asfaltează acolo, nivelul pândei freatice în părțile laterale să crească și atunci să fie afectați oamenii, să fie infiltrații prin casele vecinilor. Ceea ce sigur că e neplăcut și noi nu ne dorim să creăm disconfort. Deci propunerea lui, să, nu știu - domnul Drăgan dacă are?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: Sigur că este studiu geo și am făcut și studiu geo și stim cota pândei freatice și nu suntem la primul proiect în pânda freatică și avem proiecte mult mai dificile pe care le puteți vizita în Cluj. Ideea e în felul următor. Conceptul proiectului este următorul: avem marnă, nu mai știu pe de rost, e variabilă între 5 și 7 metri se va pilota până în partea de marnă și atunci se face o incintă sigilată a apei și tot ce e în cadrul incintei se scoate afară. Practic, afectarea e minimală și, dacă îmi permiteți, dacă îmi permiteți să clarific. O astfel de lucrare de fundații speciale este reglementată legislativ foarte clar. Deci noi nu ne putem juca ca și proiectanți și avem zero toleranță. Toleranță zero centimetri la afectarea loturilor învecinate. Asta e indicator de proiectare. Proiectarea de ingineri ia în toleranță, mișcări. Cum se face? Se iau martori în timp real, practic de monitorizare. Se face expertiză tehnică anterioară ca să stabilească cotele reper și se montează în timp real. Și trebuie să existe zero centimetri la început și la finalul șantierului. Deci știm tehnologie, o facem, o aplicăm și din bucurie este și în legislație, deci cumva nu cred că ne jucăm cu legislația, niciunul din noi.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Bun, mulțumesc.

D-na primar Belce Ramona Cristina: d-nul Drăgan, eu cred că aici se impune totuși un studiu de inundabilitate. Într-adevăr domnul Mircea are dreptate. Pe zona respectivă făcut un studiu de inundabilitate care ne dă soluții, într-adevăr, domnul Mircea are dreptate. Sunt aici și știu într-adevăr zona și eu cred că v-am mai spus-o și dvs, și constructorului, că acolo era mlașină. Deci aia ar fi bun acum, impus un studiu de inundabilitate.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: studiu de inundabilitate este obligatoriu în faza de DTAC, pentru că ajung la mediu. La mediu discut despre problemele de ape și pluviale și ape și pluviale, mă trimite în comisie obligatoriu pe procedură, mă trimite la Seica, la avizarea
Seica.

D-na primar Belce Ramona Cristina: Noi nu stăm să vă trimitem ei, vă trimitem noi, că știm situația din teren. Nu așteptăm, ca aiă de la mediu nu știu situația de la noi.

D-nul Corici intervine: De ce nu o faceți acum și le-o puneți pe masă. E simplu.

D-nul arhitect din partea beneficiarului: E la faza de procedură DTAC.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel intervine: nu știu dacă ați reușit ceva să mai notați ceva dacă se tot discută (sunt discuții în sală). Aș aduce un amendament cu scoaterea drumului din acest asamblu spre partea nordică, să fie scos din PUZ, ca să nu fie afectați drumurile din zona Nord până spre locul din care face parte reprezentativ..

D-nul arhitect din partea beneficiarului : El nu face parte reglementativă din PUZ, nu am ce să scot. Să clarific și tema asta, stimați cetățeni, pe tema drumului. Și am spus-o din slide-ul 1, când am spus despre premisa noului proiect. Premisa noului proiect pleacă de la ceea ce am primit ca input din partea comunității și în special din partea Primăriei, ca atitudine directă, că nu se face acel drum și atunci proiectul nu nu ia în considerare și nici nu folosești acel mail, drumul ăla nu există în proiectul nostru.

La susținerea unei persoane din public că ar exista o bucată de drum cât se vede, d-nul arhitect din partea proiectantului: Hai să vă explic, dacă îmi permiteți. Planșa de reglementări se referă strict la conturul juridic, administrativ. Orice altceva, sunt intenții pe care noi le preluăm din PUG-ul și din documentații de urbanism mai mari, pe care le punem acolo, de principiu. Dacă ele se dezvoltă în timp, bine, dacă nu, nu.

Intervine și d-nul arhitect șef Soptorean Dan care explică unui domn din public dl. Olosutean: că nu se reglementează absolut nimic în afara conturului prin documentația de urbanism, de astăzi care e supusă votului.

D-nul arhitect din partea beneficiarului arată pe planșă: Țsta-i drum public, se folosește, aici e gardul proprietății, habar n-am cum se numește proprietarul de aici, va rămâne gard. Asta este. Deci noi n-avem nicio treabă cu partea asta.

D-nul Chiorean: Și în partea astalaltă mergeți până acolo?

D-nul arhitect din partea beneficiarului: în documentația de urbanism pe care o prezentăm azi nu există acest concept. Dacă se face....., se va dezvolta. Numai o secundă: Repet, de acum nu se va propune acest lucru. Ce vreți, vă dau în scris?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Domnul Cserei, vă rog?

Domnul consilier local Cserei: Noi mai am avut un amendament pe care l-am depus la comisie și nu a ajuns. Realizarea unui bazin de retenție pentru apele pluviale dimensionat corespunzător în raport cu suprafața și funcțiunile propuse prin investiție, care să asigure preluarea, stocarea temporară și gestionarea apelor meteorice rezultate în vederea prevenirii riscului de inundații.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Bun, asta rămâne. D-nule avocat vă rog să ne spuneți dumneavoastră părerea pe amendamente și după aceea le supunem.

D-na pop Ligia, intervine: Nu are nicio autoritate.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: are cerere.

D-nul avocat Stegăroiu Călin: Eu m-am înscris la cuvânt.

Din sala intervine d-nul arhitect din partea beneficiarului : are cerere și a primit acceptul.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: D-na Pop, eu sunt președintele de comisie.

D-na Pop intervine: O să aveți și o cerere de sancționare pentru tratament inechitabil!

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Sigur, vă mulțumesc. D-nul avocat, vă rog! Încercați să vă încadrați în maximum 5 minute.

D-na Pop Ligia intervine: 3 minute ca și restul!

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Da, d-na Pop, dacă continuați cu comportamentul ăsta, chiar vă rog să părăsiți sala.

D-na Pop Ligia intervine iar: Nu ai autoritatea asta! Decizia e a hotărârii.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Momentan, eu sunt președinte. Eu supun la vot ca d-na Pop să părăsească sala. Vă rog! Cine este pentru?

Se numără voturile: 7 voturi pentru.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: d-na Pop, dacă aveți comportamentul în continuare la fel eu vă rog să părăsiți sala. Politicos, vă rog să părăsiți sala.

D-na Pop Ligia intervine iar: Politicos vă anunț că vă fac o sesizare pentru sancționare, pentru comportament nedemocratic.

D-nul consilier local Mariș intervine: Dar totuși ce facem? Continuăm ședința? Vreți?

D-nul consilier local Bob intervine: Aveți autoritatea să o scoateți, nu să ne cereți nouă votul să scoateți pe cineva.

Discuții neiteligibile.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog! Domnul avocat aveți cinci minute începând de acum.

D-nul avocat Stegăroiu Călin: Deci o să folosesc timpul, așa, cum să zic, pe scurt, referitor la chestiunile de amendament.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog!

D-nul avocat Stegăroiu Călin: Evident că ele vin dintr-o preocupare de a face bine pentru comunitate, doar că anumite chestiuni sunt deja asigurate, scopul și interesul comunității de alte acte- și de a sublinia, și altele nu pot face parte din PUZ, după părerea mea, din punct de vedere legal. Și atunci, vă rog să aveți în vedere ca în Regulamentul local de urbanism aprobat, adică PUG-ul, hotărârea, cu cele ale regulamentului aferent, aveți la punctul 9 realizarea de rețele edilitare - Autorizarea executării construcției poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, o obligație, cine le suportă, nu le suportă etc și avem și planul de acțiune. Este cert că, nu se va dezvolta și nu se va construi, dacă ne raportăm și la acel plan de acțiune care devine obligatoriu, decât după realizarea rețelelor, și de utilități și de drum. Și această chestiune, care e o preocupare justificată, deja este acoperită de acest lucru. Mergem la chestiunea stației de epurare, aveți de la punctul 3.4 din memoriul PUZ precizat expres canalizare: se propune realizarea unei magistrale de canalizare între ansamblul studiat și Stația de epurare Apahida Nord, iar clădirile nou propus în ansamblu se vor racorda la aceasta. Asta este o soluție, sigur că dacă îmi permiteți să terminăm, că mai sunt niște chestiuni destul de importante, asta e o soluție de principiu, da, dar ce face această soluție de principiu? Spune că mă folosesc de rețeaua de infrastructura publică, pentru că noi vorbim de un serviciu de utilitate publică, apă, canal, da, care are o reglementare: avem Legea 51/2006 a serviciilor comunitare și Legea 241/2006. Și mai avem o chestiune, care aceste legi reglementează și ne spun că cel care ia hotărârea, ce tip de infrastructură trebuie făcute, este autoritatea publică care, în cazul asta delegat către Apă Canal Someș, și el ca delegat acționează și stabilește. Dar avem o chestiune importantă, apropo de cerința stației de epurare. Avem o Hotărâre de Guvern 714/2022, noi criterii pentru autorizarea, construcția, înscrierea, înregistrarea, controlul,

exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate. Și aceasta are, de interes pentru noi, articolul 1 și în special articolului 3. În articolul 3 spune așa: Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizație de construire emisă de autoritatea competentă. Ele nicidecum nu pot să facă obiectul, nu pot să existe o obligativitate fără o stație de epurare, pentru că ea trebuie autorizată și atunci se analizează oportunitatea măsurii. Este oportună o stație individuală sau este oportună racordarea la infrastructura existentă sau dezvoltarea acesteia, extinderea acesteia? Pentru că, pe principiul, dacă o să aveți bunăvoința să aprofundați această hotărâre de guvern, asta este excepție. Deci, sistemul de utilități publice se gestionează, de aia îi zice de interes public, pentru că le realizează public. Pot să răspund la chestiunea dacă avem regenerare sau restructurare urbană? Articolul 47 alineatul 3, litera g din Legea 350/2001 face expres referire la asta. Dacă nu avem definiția normativă, trebuie avută în vedere definiția din domeniu, da, din domeniul de specialitate. Și s-a mai pus o problemă, eu cred că trebuie avut în vedere un aspect important, presupune compatibilitatea de funcțiune - vorbim de locuire. În vecinătate este locuire. În special, aicea se propune locuire. Dacă vorbim de incompatibilitate, de opțiune, este cea actuală, pentru că acolo aveți o zonă industrială. Dacă mâine se părăsește de către investitor ideea realizării acestui proiect - are tot dreptul să ceară o autorizație de construire în baza PUG-ului și să construiască hale, de producție, că așa că prevede PUG-ul actual. Deci, eu cred că trebuie un pic de atenție, că toată lumea, cred că se gândește toți de aiceai,

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Am cam terminat timpul. Vă rog ! Începeți să încheiați. Mulțumim!

D-nul avocat Stegăroiu Călin: Vă mulțumesc!

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Prin urmare, dragi colegi, avem 6 amendamente.

D-na consilier local Suciș Delia intervine: d-nule președinte și cu anularea HCL-ului anterior, încetarea efectelor, cu planul de acțiune anterior.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Da, 7 amendamente, dintre care: primul este 250 de apartamente, stație de epurare proprie, 60% din suprafață să fie minim 3 camere apartamentele, studiul de inundabilitate, renunțarea la drumul nordic, realizarea bazin de retenție a apelor pluviale și renunțarea la HCL. Supun la vot cine este pentru? Cred că trebuie să votăm fiecare. Hai atunci să supunem:

- **amendamentul numărul 1: cel cu 250 de apartamente.** Cine este pentru? Unanimitate. Mulțumesc.

-**amendamentul nr. 2, Stație de epurare proprie.** Cine este pentru? D-nul Perșă? D-nul Perșă se abține.

Se votează: 12 voturi pentru și 1 abținere- d-nul consilier local Perșă.

- **amendamentul nr. 3, 60% din suprafață să fie cel puțin cu trei camere.** Cine este pentru? Domnul Bob, Domnul Perșă? Vă abțineți? Domnul Perșă se abține.

Se votează: 12 voturi pentru și 1 abținere- d-nul consilier local Perșă.

- **Studiu de inundabilitate, amendamentul numărul 4.** Studiu de inundabilitate. Cine este pentru? D-nul Perșă? Vă abțineți la toate?

D-nul consilier local Perșă: Da, la toate, și la primul.

Se votează: 12 voturi pentru și 1 abținere- d-nul consilier local Perșă.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Ok, bine.

La amendamentul nr. 1 se reține că e votează: 12 voturi pentru și 1 abținere- d-nul consilier local Perșă.

- amendamentul numărul 5. Eliminarea drumului.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel: ăsta am înțeles că nu-l putem pune, amendamentul, că nu există drumul și atunci nu o să mai fie.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Și prin urmare, nu supunem la vot că nu avem ce.

- amendamentul nr. 5: Realizare bazin de retenție apă pluvială corect dimensionat. Cine este pentru?

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel: oricum o să-i dea soluția de la Apele Române, la fel. Haideți să votăm și să fie.

D-nul consilier Bob intervine: Din punctul meu de vedere nu sunt ok amendamentele astea cei de la Ape Române, discuții neinteligibile.

D-nul consilier local Cioară intervine: cei de la Apele pot să-i dea o soluție fără bazin.

D-nul arhitect din partea beneficiarului intervine: Compania de Apă ne-a dat, ne-a indicat că soluțiile vor fi cu bazin. Deci, din start știm că ne așteptăm la astfel de bazin. Dacă votați sau nu votați e același lucru.

D-nul consilier Bob intervine:, noi nu putem să-i obligăm să facă stație de epurare.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Eu sunt de acord, domnule Bob, dar trebuie să ne supunem la vot. Vă rog, încă o dată cine este pentru la bazin? D-nul Perșa se abține. D-na Pop?, în regulă.

Se votează: 12 voturi pentru, 1 abținere d-nul consilier local Perșa.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Și amendamentul nr. 6 Încetarea HCL, efectele HCL-ului la planul de acțiune. Cine este pentru?

Domnul Perșa se abține.

Se votează: 12 voturi pentru, 1 abținere d-nul consilier local Perșa.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Și acum supun la vot întreg proiectul cu amendamentele aduse. Cine este pentru? D-nul Perșa, dumneavoastră, vă abțineți?

D-nul consilier local Perșa: da, mă abțin.

Se votează: 12 voturi pentru, 1 abținere d-nul consilier local Perșa.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: În regulă. Mulțumim.

PROIECTUL NUMĂRUL 3 Proiect de hotărâre nr. 151/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic de Detaliu „Demolare construcții existente – C1 și C2, construire locuință unifamilială cu parter comercial, amenajări exterioare, refacere împrejmuire, racorduri și bransamente la utilități”, pe amplasamentul situat în loc. Apahida, str. Libertății, nr. 130 (nr. cad. 73882), com. Apahida, jud. Cluj, inițiat de beneficiarul ILOAIE MARIUS-ALEXANDRU. Discuții?

D-nul arhitect șef Șopterean Dan, e aici proiectantul, poate să prezinte proiectul.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog d-nul, să ne prezentați proiectul și după aceea să votăm.

D-nul proiectant Daniel Danci: Aicea lucrurile sunt mai simple, discutăm despre o locuință unifamilială, parter comercial, cu două etaje retrase de locuință unifamilială, cu acces direct din strada Libertății. Indicatori urbanistici: avem POT maxim de 40%, noi facem 33,5, CUT maxim de 1,5- noi mergem pe 1,2, cu două construcții existente pe care noi vrem să le demolăm, acces din strada principală, și pietonal și auto, cu parcare în spatele, în spatele clădirii. Iar ca, o vedere arhitecturală ar fi un parter extins comercial, iar partea de locuință

unifamilială, cu cele două etaje de sus, restrânse, cu mai multă intimitate și acces din strada principală.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: Ce înseamnă acel parter comercial? Cu restaurantul actual, Mega Park?

D-nul proiectant Daniel Danci: Da, Mega park-ul se va muta la parterul acestui ansamblu. Același concept, care este mult mai relevant în acest moment, va muta acolo.

Domnul consilier local Florian Simion: Domnule președinte, pot să, vă rog?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Vă rog, domnul Florian.

Domnul consilier local Florian Simion: Vreau să vă întreb, nu știu, am întrebat pe domnul arhitect șef din punct de vedere al parametrilor construcției, vă încadrați, într-adevăr. Mie mi se pare un pic prea supra betonat, în sensul că și pe o parte și pe alta, deci vor fi căi de acces, iar în spate sunt cele cinci parcuri care, după părerea mea, sunt insuficiente. Acolo, și acum aveți probleme cu parcare, dar acumă întră lumea și parchează în spate. Dar dacă extindeți restaurantul că cel puțin după volumetrie, e clar că va fi un restaurant mai elegant, ceea ce e foarte bine pentru comunitate, lumea așteaptă treaba asta, dar mi se pare absolut insuficiente 5 parcuri acolo și pentru locuințe, deci vor fi cel puțin două mașini ale proprietarului și o să mai vină trei mașini pentru consumatori. Nu știu dacă, să vă gândiți, eu cel puțin **propun un amendament să suplimentați numărul de parcuri**. Acumă, nu știu la ce intenționați să folosiți subsolul, că văd că aveți subsol, parter și două etaje.

D-nul proiectant Daniel Danci: Subsol va fi, el va fi pregătit ca bucătărie a restaurantului, în subsol avem bucătăria restaurantului, iar la parter va fi restaurantul. Nu ne gândim că suprafața este mică, adâncime, metri pătrați, ne întindem foarte mult și nu avem soluția să avem și bucătăria la parter, pentru că suportăm toată, toate investițiile de acolo.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: De acord, dar bucătăria trebuie extinsă la nivelul întregii suprafețe? Nu se poate face într-o parte încă trei parcuri?

D-nul proiectant Daniel Danci : S-au făcut calculele la sânge.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: Da, am văzut că ați făcut calculele la sânge, pe 514 metri faceți suprafața desfășurată 570, e chiar la sânge. Numai că, din punct de vedere al numărului de parcuri, nu corespunde. Cu atât mai mult cu cât va fi un spațiu public. Deci, vine lumea vrând-nevrând, vine la botez, la nuntă, la chef, la aniversare, la tot. Vin cu mașinile. Unde le puneți?

D-nul proiectant Daniel Danci : Foarte sensibile acestea.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: Am mai auzit, nu, nu, de ce spun? Pentru că au mai fost situații în care s-au spart cauciucurile mașinilor care au parcat acolo, la dumneavoastră în față, nu la dumneavoastră, că dumneavoastră sunteți arhitectul, proiectantul, dar în fața magazinului. Și atunci, pentru mine asta este problema mare, ce se întâmplă cu parcurile acolo? Că nu suficient de clar. Și eu sunt absolut convins că toți colegii sunt conștienți de treaba asta. Deci trebuie să suplimentăm parcurile. Unde? Asta deja e treabă de arhitect și proiectant. Deci amendamentul meu ăsta este: suplimentarea parcurilor.

D-nul consilier local Maris Nicodim Daniel intervine: Poate reușiți să reduceți suprafața bucătăriei, să mai faceți 4 -5 parcuri la subsol.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: Păi la subsol.

D-nul proiectant Daniel Danci intervine: Problema de subsol este alta, pentru că, ca să ajungi deasupra avem nevoie de o rampă, ca să avem nevoie, ca să punem rampa respectivă, trebuie să avem distanța respectivă. Și a fost discuția, mult discutat, despre pânza freatică și alte discuții, nu vrem să mai spunem, da, bine, acum, oricum subsolul va fi făcut pentru bucătărie, dar nu ni se dă voie ca pe distanța de acces..

D-nul consilier Bob intervine: Dar oare din lateral, oare nu puteți face rampă?

D-nul proiectant Daniel Danci : Asta ar însemna, pentru că acum am încercat să aducem cât se poate de mult și spațiul verde, să-l folosim, să nu ocupăm chiar tot. Asta a fost prima discuție. Multă zonă betonată, să luăm, să zicem, pe partea din dreapta, să mergem cu o rampă-așa că toată zona respectivă am, am făcut-o betonată, am făcut săpături aproape de vecini. Încercăm să ne menținem și cu săpătura față de vecinătăți, să nu afectăm construcțiile, construcțiile vecinilor.

D-nul arhitect șef Șopterean Dan intervine: Dar din punct de vedere al soluțiilor tehnice, să facă încă o parcare la nivel- e aproape imposibil. La subsol nu au loc să facă rampă. Dar totdeauna există varianta de parcuri suprapuse.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: Și asta e o variantă.

D-nul proiectant Daniel Danci : da, practic modular.

D-nul arhitect șef Șopterean Dan intervine: automatizate.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: Și atunci pe cele cinci, bună, foarte bună ideea, d-nul arhitect. Și atunci pe cele 5 locuri, parchează cel puțin 10 mașini, dacă nu 15. Și atunci e o parcare modulară.

Domnul consilier local Vălean intervine: La amprenta pe sol, la o parcare de aia modulară este pe două parcuri. Dar pe două parcuri te duci în sus. E modular, 10, 12, 16, 18, cât vrei.

D-nul proiectant Daniel Danci : sau este parcare simplă care se ridică și se dublează. Cam așa dublează. Practic se pot dubla, deci dubla.

Domnul consilier local Vălean intervine: Dar trebuie să gândim un pic din punctul ăsta de vedere, că nu suntem, cu parcurile.

Doamna consilier local Suci Delia intervine: și când sunt evenimente e chiar dezastruos.

D-nul consilier local Bob intervine: și credeți că o să funcționează parcare?

Domnul consilier local Vălean intervine: nici nu s-a pus problema să o facă și noi ne gândim dacă funcționează.

D-nul arhitect șef Șopterean Dan intervine: decât să ți-i ridice Poliția Locală, mai bine parcare.

Domnul consilier local Florian Simion intervine: dacă serbezi ziua de naștere. Noi încă nu avem procedura de ridicare a mașinilor, dar altfel dacă o pui acolo în față. Eu am propus, dvs.?

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: alte discuții, dacă mai sunt? Am văzut că d-nul Păcurar, vrea să se înscrie la cuvânt că s-a adăugat și el în sesiune.

D-nul consilier local..... intervine: eu am plecat din raza aparatului de aer condiționat. Cred că o să intru în concediu medical. Deja se aude pe vocea mea.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Domnul Păcuraru, am văzut că ați ridicat mâna, vă ascultăm. Nu vă auzim, să știți!

Domnul consilier local Florian Simion intervine: O coborât din avion?

D-na c.j. Buhoș Octavia intervine: Păi, a intrat la trei și două minute și ...

A fost prezent online (ora 15,02) și dl. consilier local Păcurar Păcurar Radu Dorin care asistă puțin la susținerea proiectului apoi la 15,13 s-a pierdut legătura cu acesta.

Domnul consilier local Florian Simion: Păi era în avion. Cred că era sus.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Domnul Păcurar, nu vă auzim! Bun, dacă nu sunt, nu mai sunt alte discuții, că din păcate pe domnul Păcurar nu-l putem auzi, supun la vot amendamentul propus de domnul Florian, cu dublarea parcarilor, deci zece.

Cine este pentru? Carmen? Sărut-mâna! Unanimitate. Domnul Păcuraru din păcate nu vedem dacă votați sau nu.

Supun la vot în integralitate proiectul nr. 3 cu amendamentul propus. Cine este pentru? Mulțumi:

Se votează în unanimitate - 13 voturi pentru.

PROIECTUL NUMĂRUL 4 Proiect de hotărâre nr. 152/21.07.2026 privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificare P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 146 din 14.08.2018 și D.T.A.C. pentru extindere hală producție și depozitare cu un corp nou de clădire pentru spații administrative, construire hală producție și copertină depozitare materie primă, organizarea de șantier”, pentru imobilul situat în loc. Apahida, str. Șesului, nr. 4 (nr. cad. 63289), com. Apahida, jud. Cluj, în suprafață reglementată de 15.201 mp, conform C.F. nr. 63289 – Apahida, inițiat de beneficiarul S.C. COLOR CONTROL SERVICES S.R.L.

Discuții?

Se dă cuvântul proiectantului.

D-na proiectant Cristina Albu: Bună ziua, mă numesc Cristina Albu și proiectul pe care îl supun atenției dumneavoastră reglementează un teren în localitatea Apahida, situat în zona industrială dintre strada Libertății și râul Someș. În prezent, pe teren este amplasată o construcție cu destinația de hală de producție. Terenul are o suprafață de 15.000 de metri pătrați. Pe lângă hala de producție, mai avem două construcții tehnice, cu destinația de casă pompe și rezervă de incendiu și în stânga sunt amenajate un număr de 44 de locuri de parcare. Prin proiect se propune extinderea capacității de producție a clădirii existente. Se propune extinderea acesteia pe latura vestică cu un corp administrativ, cu regim de înălțime parter și etaj. Construirea unui corp cu destinația de hală de depozitare cu regim de înălțime parter înalt în partea nordică a terenului și construirea unei clădiri cu destinația de hală de producție cu regim de înălțime parter și etaj, pe latura sudică a terenului. Terenul este delimitat pe latura sudică de drumurile pe care se face accesul și pe latura nordică de drumul public comunal, care nu este folosit în prezent ca și cale de acces și nici prin propunerile noastre. Dar se propune rezervarea de suprafețe de teren atât pe latura sudică cât și pe latura nordică a parcelei, astfel încât aceste drumuri să poată fi amenajate la un profil cu lățimea de 10 metri fiecare. Se propune, de asemenea și ajustarea amenajărilor exterioare. Astfel, se propune redistribuirea parcarilor și extinderea acestora pe o parcelă învecinată, pe latura vestică, aflată în proprietatea aceluiași beneficiar, astfel încât în urma lucrărilor să rezulte un total de 92 de locuri de parcare, din care în procent de 3% să fie amenajate puncte de încărcare pentru autovehicule electrice și 4% sau, mai exact, 4 locuri de parcare amenajate pentru utilizarea de către persoane cu dizabilități. Se

propune, de asemenea, amenajarea spațiilor verzi prin plantarea, pe lângă cei 30 de arbuști existenți, a încă 44 de arbori plantați, astfel încât să se respecte rapoartele cerute, de un arbore la 50 de metri pătrați de spațiu verde, respectiv un arbore la trei locuri de parcare. Investiția propusă este desfășurată integral pe teren proprietate privată. Construcția existentă este branșată în prezent la rețele de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare, la care se vor branșa și construcțiile propuse prin această investiție.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Dacă nu sunt discuții, supun la vot. Cine este pentru? Mulțumim, unanimitate.

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 6 este supus la vot și adoptat cu **13 voturi „pentru”**.

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel, intervine și propune că toți au studiat documentația să nu mai dea citire întregului proiect de pe listă, să mergem numerologic să hotărâm, sau dacă sunt discuții.

D-nul consilier local Florian intervine și arată că este lume care se uită și trebuie să știe.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința:

Proiectul nr. 5. Proiect de hotărâre nr. 146/21.07.2026 privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către GHEȚI RĂZVAN

Domnul Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Proiectul de la punctul 5 este supus la vot și adoptat cu **12 voturi „pentru”**, dl. consilier Perșa înțelegând să nu participe la vot la acest punct de pe ordinea de zi.

Proiectul nr. 6. Proiect de hotărâre nr. 144/20.07.2026 privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către JELER BOGDAN IOAN

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 6 este supus la vot și adoptat cu **13 voturi „pentru”**.

Proiectul nr. 7. Proiect de hotărâre nr. 147/21.07.2026 privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei, a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public de către ORANGE ROMANIA S.A.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

D-nul consilier local Florian: să îmbunătățească semnalul.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: În afară de asta (se râde în sală).

D-nul Bob și dvs.?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 7 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 8. Proiect de hotărâre nr. 154/24.07.2026 privind rectificarea bugetului local al comunei Apahida pentru anul 2026

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 8 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 9. Proiect de hotărâre nr. 145/21.07.2026 privind însușirea raportului de evaluare pentru un teren concesionat, aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, și aprobarea vânzării acestuia

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 9 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 10. Proiect de hotărâre nr. 153/23.07.2026 privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat în domeniul privat al comunei Apahida

Inițiator: Dna Primar Belce Ramona-Cristina Avizare: Comisia juridică; Comisia pentru activități economico-financiare; Comisia pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului

Doamna c.j. Buhos Octavia Anamaria: aici, dacă îmi dați voie, să vă atrag atenția că la art. 3 din proiect este o eroare de tehnoredactare la vânzare, la valoarea de inventar, de fapt propunem să facem modificare prin HCL - la valoarea din raportul de evaluare, care este mai mare.

Se aprobă de consilierii locali prezenți.

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 10 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 11. Proiect de hotărâre nr. 139/20.07.2026 privind aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului care face obiectul contractului de concesiune nr. 8196/13.09.2003 de la Crișan Aurel-Florin și Crișan Ioana-Liana la Roșan Roxana Malvina și Roșan Lucian

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 11 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 12. Proiect de hotărâre nr. 143/20.07.2026 privind rectificarea, modificarea limitelor și re poziționarea, fără modificarea suprafeței, a imobilelor înscrise în C.F. nr. 65074, C.F. nr. 77946, C.F. nr. 77947 și C.F. nr. 72627 Apahida, aflate în domeniul privat al U.A.T. Apahida, situate în loc. Dezmir, comuna Apahida, județul Cluj

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 12 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 13. Proiect de hotărâre nr. 142/20.07.2026 privind rectificarea prin majorarea suprafeței a C.F. nr. 53126 Apahida, reprezentând strada George Enescu, pe sectorul de drum cuprins între str. Horea și str. Câmpului, din loc. Sânnicoară și C.F. nr. 55285 Apahida, reprezentând strada Tineretului, din loc. Sânnicoară, com. Apahida, jud. Cluj

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

D-nul consilier local Mariș Nicodim Daniel: d-nul Marius ne poți lămuri?

Dl. Marius Nuțiu: Da. Inițial când s-a făcut înscrierea în cartea funciară erau niște imobile care erau înregistrate în baza de date grafică de la OCPI cu suprapunere de câțiva centimetri înspre drum (str. Tineretului și str. G. Enescu). În decursul timpului cei greșit poziționați înspre drum și-au re poziționat. Acuma s-au re poziționat și s-a refăcut documentația. Se reface documentația pentru rectificare suprafață pentru că s-au retras cei care și-au corectat. Acum noi putem actualiza aceste CF-uri ale acestor străzi concomitent cu mărirea suprafeței. Și se mărește strada Tineretului și o parte din strada George Enescu, cuprinsă în zona casei parohiale și până la strada Horea, în zona respectivă. E vorba cadastral doar, deci limitele cadastrale. Erau câțiva centimetri și atunci se actualizează suprafața fiecărui imobil.

Nefiind alte discuții, proiectul de la punctul 13 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 14. Proiect de hotărâre nr. 141/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 77793 Apahida, cu nr. cadastral 77793, în suprafață de 2.051 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 14 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 15. Proiect de hotărâre nr. 138/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 77869 Apahida, cu nr. cadastral 77869, în suprafață de 2.224 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședința: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 15 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 16. Proiect de hotărâre nr. 137/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 78157 Apahida, cu nr. cadastral 78157, în suprafață de 375.204 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 16 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Proiectul nr. 17. Proiect de hotărâre nr. 140/20.07.2026 privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 77550 Apahida, cu nr. cadastral 77550, în suprafață de 300.938 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Domnul consilier local Gabriel Mateș, președinte de ședință: Discuții?

Nefiind discuții, proiectul de la punctul 17 este supus la vot și adoptat cu 13 voturi „pentru”.

Nefiind alte probleme înscrise pe ordinea de zi și nici alte intervenții din partea membrilor consiliului, președintele de ședință, domnul Gabriel Mateș, mulțumește celor prezenți și declară lucrările ședinței ordinare închise.

Prezentul proces-verbal se completează de drept cu înregistrarea video a ședinței, care constituie probă integrantă din conținutul acestuia.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GABRIEL MATEȘ**

**SECRETAR GENERAL
c.j. BUCUR ANCA FLORINA**