

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+6E,
str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr. 27, str. I.C. Frimu nr. 29,
str. Miron Costin nr. 29A**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+6E, str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr. 27, str. I.C. Frimu nr. 29, str. Miron Costin nr. 29A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 641873/1/22.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 642013/433/22.07.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+6E, str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr. 27, str. I.C. Frimu nr. 29, str. Miron Costin nr. 29A, beneficiari: S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L., Iuscu Olga-Estera, Sukosd Sandor și Sukosd Ildiko;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 65 din 19.05.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+6E, str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr. 27, str. I.C. Frimu nr. 29, str. Miron Costin nr. 29A, beneficiari: S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L., Iuscu Olga-Estera, Sukosd Sandor și Sukosd Ildiko, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 357783.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 357783, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe cu spații comerț/servicii la parter), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E la S+P+6E, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 16 m;

- *retragerea față de limita laterală nord-estică:* min. 6,6 m;

- *accesul auto și pietonal:* acces auto din strada Dimitrie Comșa și accese pietonale din strada București și strada Dimitrie Comșa;

- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei; locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate, dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

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

Anterior recepției imobilului mixt :

1. *Vor fi realizate lucrările de închidere a vechiului acces auto pe parcelă și va fi amenajat noul acces auto pe parcelă din strada Dimitrie Comșa, cu trotuar continuu și bordură teșită, respectiv refacerea integrală a trotuarului străzii Dimitrie Comșa.*

2. *Suprafața de teren necesară lărgirii străzii București și străzii Dimitrie Comșa (conform planșei A.03 Plan Reglementări urbanistice), amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”.*

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de estetică urbană.

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

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 466221/433/2025, cu completările depuse sub nr. 476812/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 65 din 19.05.2025

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+6, str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr. 27, str. I.C. Frimu nr. 29, str. Miron Costin nr. 29A

generat de imobilul cu nr. cad. 357783

Inițiatori: SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L., Iuscu Olga-Estera, Sukosd Sandor, Sukosd Ildiko

Proiectant: S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț, în suprafață de 2098 mp, cu deschidere la strada București și strada Dimitrie Comșa, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și vestică. Pe parcelă există fond construit – 6 corpuri de clădire.

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

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

— *regim de construire:* închis;

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

— *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m;

— *indici urbanistici:* pentru parcelele de colț P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,2;

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

— *retragere față de limitele laterale și posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 357783, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe cu spații comerț/servicii la parter), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E la S+P+6E, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 16 m;
- *retragerea față de limita laterală nord-estică:* min. 6,6 m;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din strada Dimitrie Comșa și accese pietonale din strada București și strada Dimitrie Comșa;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei; locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate, dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete dispuse în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Anterior recepției imobilului mixt :

1. *Vor fi realizate lucrările de închidere a vechiului acces auto pe parcelă și va fi amenajat noul acces auto pe parcelă din strada Dimitrie Comșa, cu trotuar continuu și bordură teșită, respectiv refacerea integrală a trotuarului străzii Dimitrie Comșa.*
2. *Suprafața de teren necesară lărgirii străzii București și străzii Dimitrie Comșa (conform planșei A.03 Plan Reglementări urbanistice), amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”.*

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 571302/433/2024) a fost analizată în ședința Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării a completărilor depuse sub nr. 466221/433/2025 și nr. 476812/433/2025 în ședința comisiei operative din 30.04.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1074 din 15.05.2023 (prelungit până la data de 15.05.2026), emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

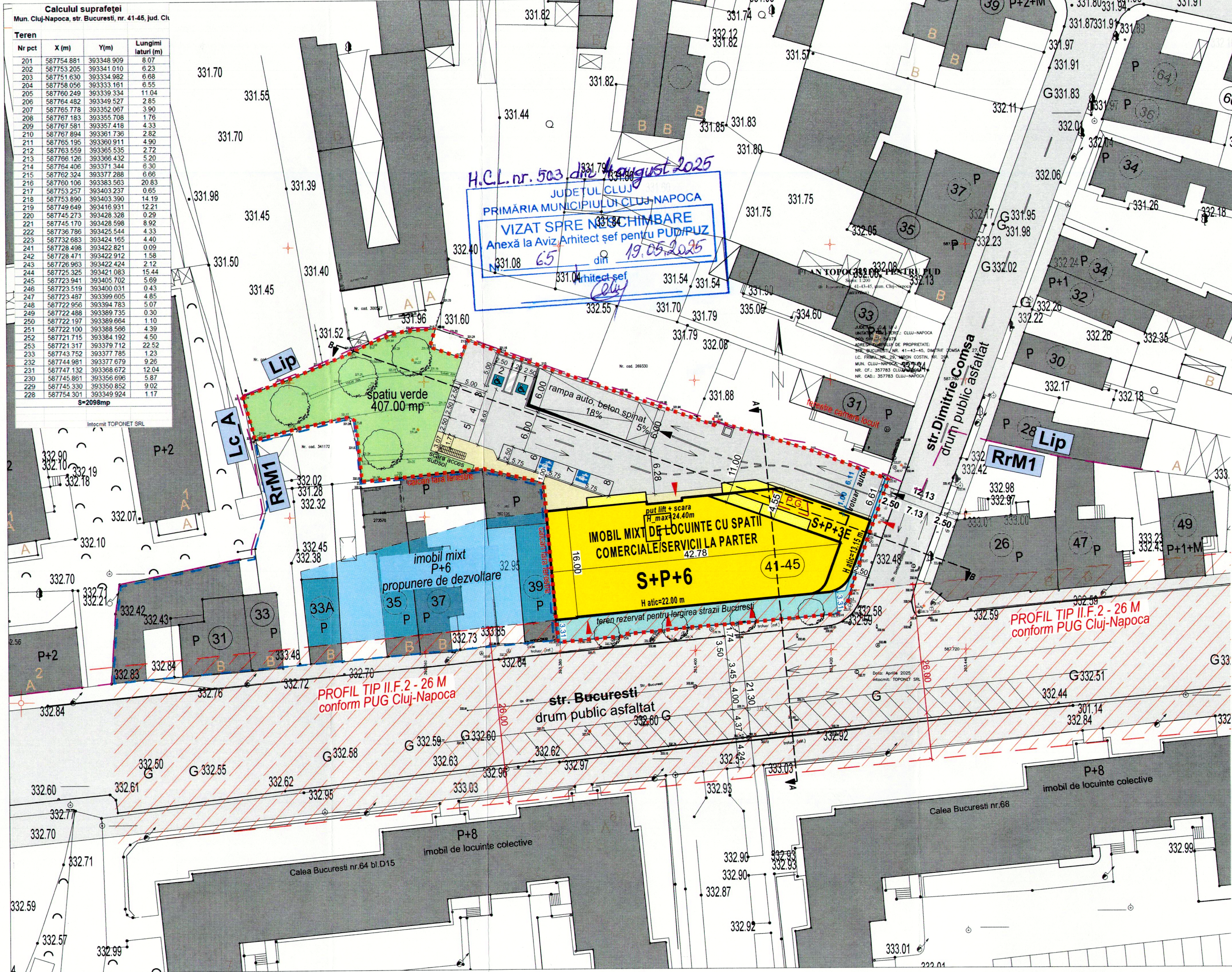
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. consilier arh. Camelia Gâz

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

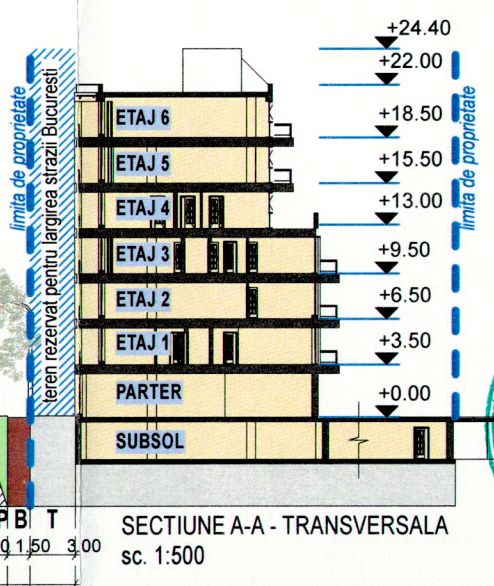
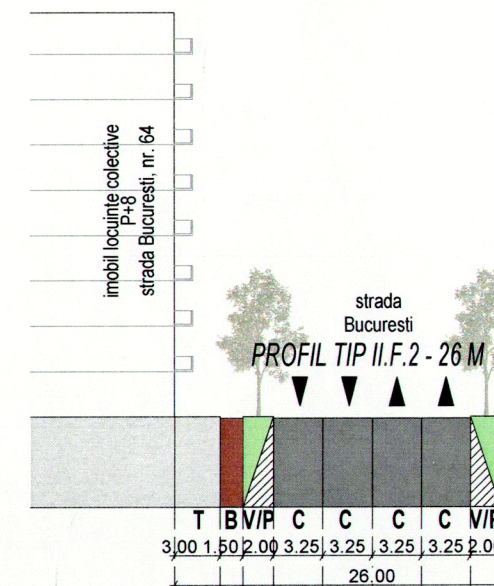
Calculul suprafeții				
Mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 41-45, jud. Cluj				
Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)	
201	587754.881	393348.909	8.07	
202	587753.205	393341.010	6.23	
203	587751.630	393334.982	6.68	
204	587758.056	393333.161	6.55	
205	587760.249	393339.334	11.04	
206	587764.482	393349.527	2.85	
207	587765.778	393352.067	3.90	
208	587767.183	393355.708	1.76	
209	587767.581	393357.418	4.33	
210	587767.894	393361.736	2.82	
211	587765.195	393360.911	4.90	
212	587763.559	393365.535	2.72	
213	587766.126	393366.432	5.20	
214	587764.406	393371.344	6.30	
215	587762.324	393377.288	6.66	
216	587760.106	393383.563	20.83	
217	587753.257	393403.237	0.65	
218	587753.890	393403.390	14.19	
219	587749.649	393416.931	12.21	
220	587745.273	393426.328	0.29	
221	587745.170	393426.598	8.92	
222	587736.786	393425.544	4.33	
223	587732.683	393424.165	4.40	
241	587728.498	393422.821	0.09	
242	587728.471	393422.912	1.58	
243	587728.963	393422.424	2.12	
244	587725.325	393421.083	15.44	
245	587723.941	393405.702	5.69	
246	587723.519	393400.031	0.43	
247	587723.487	393399.605	4.85	
248	587722.956	393394.783	5.07	
249	587722.488	393399.735	0.30	
250	587722.197	393389.664	1.10	
251	587722.100	393388.566	4.39	
252	587721.715	393384.192	4.50	
253	587721.317	393379.712	22.52	
233	587743.752	393377.785	1.23	
232	587744.981	393377.679	9.28	
231	587747.132	393368.672	12.04	
230	587745.881	393356.696	5.87	
229	587745.330	393350.852	9.02	
228	587754.301	393349.924	1.17	
S=2098mp				



H.C.L. nr. 503 din 19 august 2025
JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE RECHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 3138
din 19.05.2025
Arhitect șef
Cluj

Adriana Avramut
Digitally signed by
Adriana Avramut
Date: 2025.04.11
08:34:30 +03'00'

COMIZA GHEORGHE
ANCIPI, Clasa III, RO-B-J,
2600/2023
2025.04.07 12:51:08 +03'00'



LIMITA DE PROPRIETATE, S = 2098.00 MP
(CF si nr. cad. 357783)

CLADIRE PROPUA: Imobil mixt de locuinte si
spatii comerciale/servicii la parter

AC_propus =695.50 mp
ADC_propus =4563.00 mp
AD_propus =6066.00 mp
S_verde pe sol natural = 407.00mp (20.87%)

OBS. Intreaga suprafata verde se afla pe sol natural.

Regim de inaltime: S+P+6
H_max=24.40 m
H_atic=13.15 m, H_atic=22.00 m

Organizare functionala:
Subsol: parcaj auto(36 locuri), parcare biciclete (44 locuri),
adapost protectie civila
Parter: parcare auto in incinta (8 locuri), spatii comerciale/servicii
Etaj 1-6: 36 apartamente

Bilant locuri de parcare:
TOTAL: - 44 locuri de parcare din care:
- 36 pentru locuinte
- 8 pentru spatii comerciale/servicii,
(din care 2 pentru pers. cu dizabilitati,
din care 2 "mama si copilul")
- 44 locuri biciclete la subsol

Bilant teritorial propus
S teren 2098.00 100.00 %
S construita 695.50 33.15 %
S carosabila 737.00 35.13 %
S pietonala 110.50 5.27 %
S verde 407.00 19.40 %
teren rezervat pentru largirea strazii Bucuresti 148.00 7.05 %

INDICI URBANISTICI:
POT_propus=33.15 %
(POT MAX=70%)
CUT_propus=2.17
(CUT MAX=3.2)

Nota:
Propunerea urbanistica se incadreaza in prevederile NP 051/2012
(Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile
individuale ale persoanelor cu handicap) si a legii 101/2020 (Privind
performanta energetica a cladirilor)

REGLEMENTARI URBANISTICE	
1:500	1:3.8652
LEGENDA	
	LIMITA DE PROPRIETATE, S = 2098.00mp
	LIMITA UTR
	acces auto
	acces pietonal
	drumuri de acces existente cu infrastructura completa, strada Bucuresti si strada Dimitrie Comsa
	fond construit existent
	CLADIRE PROPUA: Imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter
	suprafata carosabila propusa
	spatiu verde pe sol natural propus, S=407.00 mp (20.87% din suprafata de teren S_teren=1950.00mp)
	punct gospodaresc; platforma de gunoi cu 5 fractii, pentru colectare selectiva, amplasat la parter
	profil stradal prevazut in PUG Cluj-Napoca PROFIL TIP II.F.2 - 26 M
	teren rezervat pentru largirea strazii Bucuresti-148 mp, respectiv pt. largirea trotuarului strazii Dimitrie Comsa; terenul va fi inscris in C.F. cu titlul de drum
	4 arbori cu diametrul minim de 35 cm, masurat la un 1 m fata de colet

verificator :	nume :	semnatura :	cerinta :
referat nr. / data :			
DOR CONSULT srl 440221 Satu Mare, str. Lucian Blaga UU20 ap. 9 tel. 0726381813, fax 0364815603			
NUME	SEMN	scara :	
sef proiect	arh. Vass Cs.	1:500	
proiectat	arh. Vass Cs.	1:3.8652	
proiectat	arh. Sebastian Ciobanu	MAR	
desenat	arh. Sebastian Ciobanu	2025	
beneficiar	SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL	nr. proiect :	
		246/2023	
titlu proiect	ELABORARE. PUD PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARA, ORAGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI str. Bucuresti, 41-45, Cluj-Napoca, jud. Cluj	faza :	
		P.U.D.	
plansa :	REGLEMENTARI URBANISTICE	nr. planșa :	
		A.03	

P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+6

str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr.27, str. I.C.Frimu nr.29, str. Miron Costin nr.29A

Nr. 537526/28.05.2025

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., Iuscu Olga-Estera, Sukosd Sandor, Sukosd Ildiko
- **Proiectant** : S.C. Dor Consult S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 466221/16.04.2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+6, P+M, str. București nr. 41-43-45, str. Dimitrie Comșa nr.27, str. I.C.Frimu nr.29, str. Miron Costin nr.29A.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1074/15.05.2023 (prelungit pana la data de 15.05.2026)**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 65/19.05.2025**

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

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

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 466221/16.04.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.07.2024.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice;

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în ziarul monitorulej.ro din 16 aprilie 2025.

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

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 27.11.2024.

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

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 27.11.2024 - ora 11:00.

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

Au fostificați :

- Mareș Iudit–
- Pop Liută și Pop Antonel Ionel –
- Rostaș Persida Adriana –
- Florea Mihaela și Florea Constantin –
- Rigman Cristian Vasile –
- Budușan Paul Vlad și Budușan Dana –
- Szilagy Andrei și Szilagy Iudit –
- Popa Ioan Eugen –
- Totszegi Andrei și Totszegi Tekla –
- SC Prosonic Prodcom SRL –
- Pop Ilona –
- Timofte Mircea și Timofte Gabriela Camelia –
- SC Nova Funghi SRL – str. Mărășești nr.50, Cluj-Napoca
- Banca Comerciala Intesa Sao Paolo Romania SA – str. Mărășești nr.50, Cluj-Napoca

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 27.11.2024 - ora 11:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1

– 617368/2024 – Mares Iudit

– 761302/2024 – Popa Ioan Eugen

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

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

Prin adresele cu nr. 683026/2024 și 537435/2025 proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor-vezi Anexa 2.

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

Nu este cazul.

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

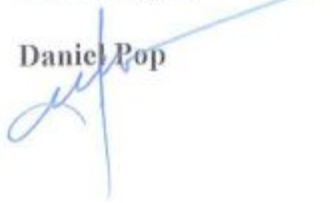
Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria



ANEXA 1

- 1 -

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul

MAREȘ IUDIT

domiciliat în județul CLUJ municipiul Cluj Napoca sector — cod poștal —

și

—, sc — et — al

telefon

— e-mail

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

VECIN

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonă / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

amplasament:

str. BUCUREȘTI nr. 41-45

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

cu PRIVIRE la documentația de urbanism comunicată ; la 29.07.2024 am încheiat cu beneficiara o convenție privind obligațiile reciproce precum și o declarație autentică privind acordul de construire cu menționarea limitelor de construire, a reprezentărilor și a glosărilor privind

Cu mulțumiri,

Data: 31.07.2024 Văcuștea Semnătura:

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației



Referitor Notificare nr. 575664/433/09.07.2024

CĂTRE
PRIMĂRIA CLUJ NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul **Popa Ioan Eugen**, cu domiciliul în Cluj Napoca, jud.
Cluj, identificat cu CI, seria prin avocat Ion Tudor Felezeu,

- ➔ Referitor *Notificarea nr. 575664/433/09.07.2024*
- ➔ Poziția subsemnatului este următoarea:

1. În primul rând, *Notificarea* nu a fost adresată subsemnatului, în mod legal, la domiciliul subsemnatului, aceasta a fost expediată în *Cluj Napoca*, jud. Cluj și nu la adresa de domiciliu, respectiv în *Cluj Napoca*, jud. Cluj, așa cum reiese din C.I. a subsemnatului, anexată prezentei. Am aflat de existența acestei *Notificări*, doar de câteva zile, respectiv din data de 10.10.2024, astfel că solicităm să fim repuși în termenul de 15 zile, pentru exprimarea obiecțiunilor față de documentația de urbanism propusă informării și consultării publicului, relativ la P.U.D. – Imobil mixt de locuințe și spații comerciale/ servicii la parte, str. București, nr.41-45, jud. Cluj, cu beneficiar SOLARIS REAL ESTATE INVESTEMNTS SRL.

2. NU sunt de acord cu propunerea de elaborare a Planului de Urbanism în Detaliu propus de către Societatea SOLARIS REAL ESTATE INVESTEMNTS S.R.L. prin care se dorește edificarea pe amplasamentul propus, a unei clădiri de 6 etaje, ca urmare a faptului că noua construcție va afecta structura de rezistență a proprietăților pe care le deține societatea al cărei administrator sunt, care se află în imediată vecinătate a locației propuse, cauzându-mi grave prejudicii.

3. Arăt cu această ocazie că NU mi-a fost comunicată documentația detaliată, pentru a contacta un specialist care să analizeze fiecare detaliu al viitorului proiect.

Potrivit dispozițiilor art.1349 alin. 1 C.civ. „Orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane”. În asemenea condiții apreciez că edificarea unui imobil într-o zonă de case, de 6 etaje, aduce o gravă atingere intereselor legitime specifice dreptului de proprietate, așa cum sunt ele garantate în primul rând de Legea Fundamentală.

4. Solicit să ne fie comunicat studiul de urbanism, la următoarea adresa de e-mail: felezeu@felezeu.ro@gmail.com.
5. Vă mulțumim.

Cu deosebită considerație,
POPA IOAN EUGEN,
prin avocat Ion Tudor Felezeu

Ion-
Tudor
Felezeu

Semnat digital
de Ion-Tudor
Felezeu
Data: 2024.10.16
09:17:35 +03'00'

Cluj-Napoca
16.10.2024

ANEXA 2

- 1 -

683026 / 2024

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statistici Urbane

Ref. la ADRESA din 31.07.2024 a dnei MARES IUDIT,

cu privire la :

"PUD pentru AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE SI SPAȚII
COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI" strada bucuresti ,nr. 41-45"

Imobilul mixt de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter, in regim de inaltime
S+P+6E, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD , depusa la Primaria Cluj-
Napoca, respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR -
RrM1.

Retragerile fata de limitele proprietatii sunt conform RLU aferent RrM1, astfel:

- Limita sudica - 0.00 m - pe aliniament
- Limita vestica - 0.00 m - front continuu
- Limita nordica - min. 6.50 m si h/2 din inaltimea cladirii
- Limita estica - 0.00 m - pe aliniament

Data: 9.09.2024

Semnatura.

SC Solaris Real Estate Investment SRL



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Strategii Urbane

Ref. la Notificarea nr. 575664/433/09.07.2024 dl. POPA IOAN EUGEN, cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu privire la :

"PUD pentru CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE SI SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI" strada Bucuresti, nr. 41-45"

Obiectiunile dl. Popa Ioan Eugen sunt formulate in calitate de administrator al societatii SC Prosonic Prodcom, SRL, proprietara al terenului situat pe str. Bucuresti nr. 39, indentificat prin nr. cad. 262636, conf. CF anexat.

Ref. la punctul 2:

Imobilul mixt, propus a fi amplasat pe limita de proprietate, se va realiza astfel incat sa fie luate toate masurile tehnice necesare pentru ca imobilul de pe proprietatea Prosonic Prodcom SRL sa nu fie afectata in nici un fel.

Astfel in faza de elaborare a documentatiei pentru autorizarea lucrarilor si a elaborarii proiectului tehnic, se va realiza o expertiza tehnica care va cuprinde masurile necesare astfel incat cladirea existenta de pe proprietatea Prosonic Prodcom SRL sa nu fie afectata in nici un fel. Masurile impuse prin expertiza se vor transpune apoi in proiectul de autorizare a lucrarilor si in proiectul tehnic.

Ref. la punctul 3:

Documentatia completa formata din parte scrisa si parte desenata poate fi consultata in cadrul primariei mun. Cluj-Napoca, in cadrul Serviciului Strategii Urbane.

Data: 26.05.2025

Semnatura.

SC Solaris Real Estate Investment SRL

