

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2,
str. Fabricii de Zahăr nr. 147

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2, str. Fabricii de Zahăr nr. 147 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 850579/1/10.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 850611/433/10.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2, str. Fabricii de Zahăr nr. 147, beneficiari: Ryad Almasri și Orfali Eiman;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 48 din 8.04.2025, 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 depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2, str. Fabricii de Zahăr nr. 147, beneficiari: Ryad Almasri și Orfali Eiman, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 250561. Construirea se realizează strict pe suprafața de teren încadrată în U.T.R. RrEm.

Documentația reglementează: prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Fabricii de Zahăr nr. 147 (nr. cad. 250561), respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 250561-C1, nr. cad. 250561-C2 și nr. cad. 250561-C3) și construirea unui depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, dispus în retragere de 5 m față de aliniamentul străzii Fabricii de Zahăr.

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o lungime de 11 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o lungime de max. 34,7 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 16,86 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Fabricii de Zahăr;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și locuri de parcare velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor va fi pe 5 fracții. Pentru amenajarea noului acces auto, la faza D.T.A.C., va fi obținut avizul Direcției Tehnice - Serviciul Administrare căi publice.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin documentația 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. Aurova Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

E.L.

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Ryad Almasri**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 794196/433/2024 și nr. 362684/433/2025, 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:

Nr. 48 AVIZ din 8.04.2025

pentru P.U.D. – Construire depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2, str. Fabricii de Zahăr nr. 147

generat de imobilul cu nr. cad. 250561

Inițiatori: Almasri Ryad și Orfali Eiman

Proiectant: META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ferencz Bakos

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 816 mp situată pe frontul vestic al străzii Fabricii de Zahăr, la nr. 147, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 250561-C1, nr. cad. 250561-C2, nr. cad. 250561-C3), propus spre desființare.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. RrEm - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros* și o suprafață neglijabilă (sub 1mp) în *U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros*. Construcția propusă este strict pe suprafața de teren încadrată în U.T.R. RrEm.

U.T.R. RrEm - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros

– *funcțiune predominantă*: spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros;

– *regim de construire*:

(a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație;

(b) cu regim de construire deschis (front discontinuu), pe străzile secundare, cu două benzi de circulație;

– *înălțimea maximă admisă*: în lungul arterelor majore de circulație, cu regim de construire închis (front continuu) clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+R;

– *indicii urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

– *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație. Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 3 m. Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Fabricii de Zahăr nr. 147 (nr. cad. 250561), respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 250561-C1, nr. cad. 250561-C2 și nr. cad. 250561-C3) și construirea unui depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, dispus în retragere de 5 m față de aliniamentul străzii Fabricii de Zahăr.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate, pe o lungime de 11m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate, pe o lungime de max.34,7m ;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 16.86 m;
- *circulații și accese*: din str. Fabricii de Zahăr;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și locuri de parcare velo amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr.319975/433/2024) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2024. În urma sedinței C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă din 6.12.2024 a modificărilor solicitate, depuse sub nr. 794196/433/2024 și nr. 362684/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Pe spațiul verde organizat pe sol natural vor fi plantați cel puțin 3 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor va fi pe 5 fracții. Pentru amenajarea noului acces auto, la faza DTAC, va fi obținut avizul Direcției Tehnice-Serviciul Administrare căi publice.

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. 311 din 21.02.2025 (emis în aceleași condiții cu CU nr. 2887 din 14.11.2022), emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Edith Heczei

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

Nr. CAD: 293692
S-a obtinut acordul vecinului (nr.6467/
2021 luna august ziua 19)

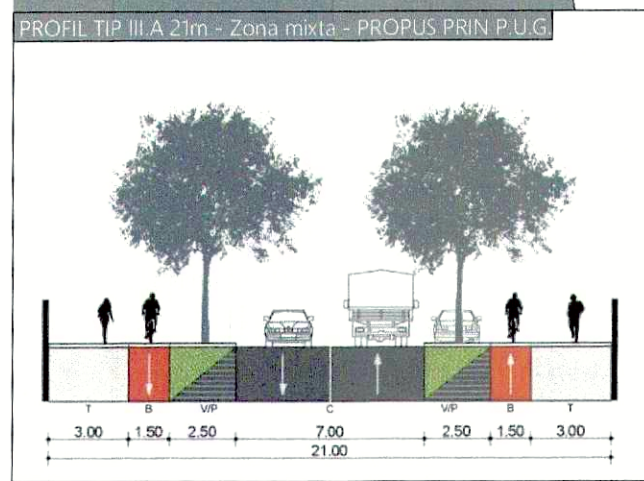
Nr. CAD: 323303

HCL nr. 665 din 20 noiembrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 68 din 8.04.2025
Arhitect șef
Sofia

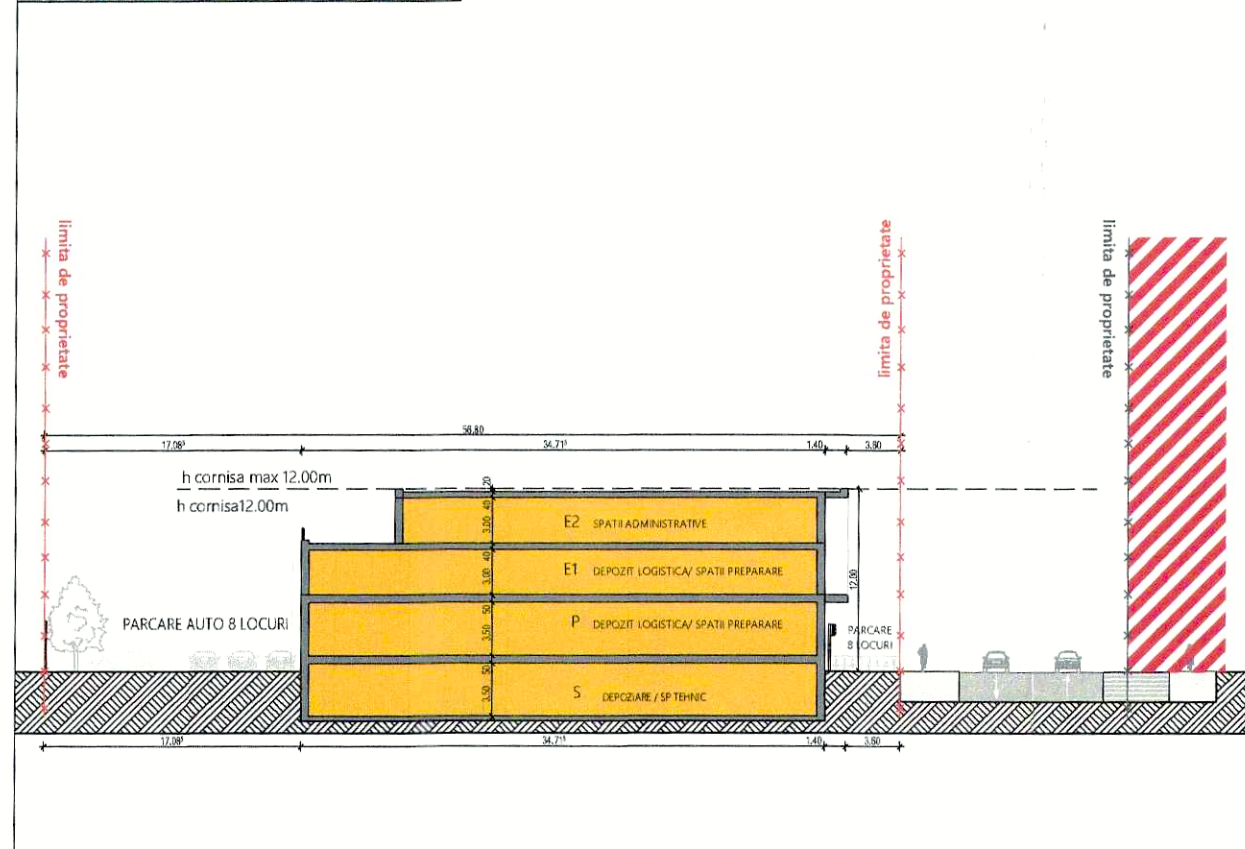
S-a obtinut acordul vecinului (nr.5870/
2021, luna august, ziua 03)

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.09.30
10:35:23 +03'00'

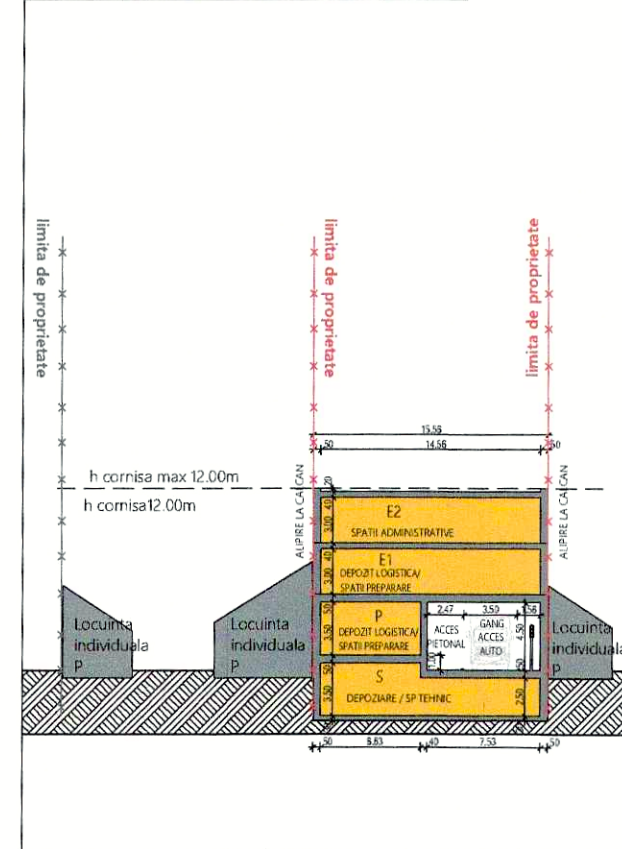
Zoltan-Francisc Bede
Semnat digital de
Zoltan-Francisc Bede
Data: 2020.09.08
11:32:38 +03'00'



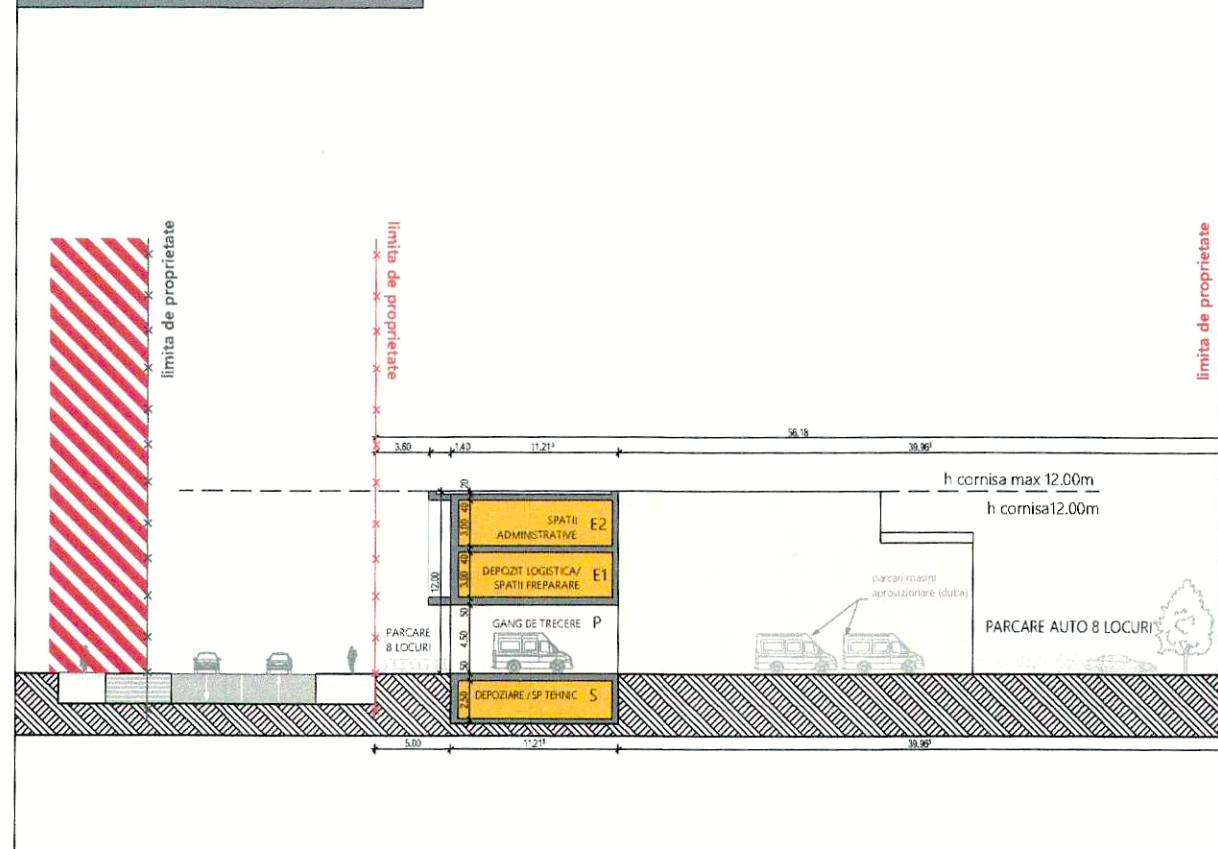
SECTIUNE AA scara 1:500



SECTIUNE BB scara 1:500



SECTIUNE CC scara 1:500



Parcela (1C0)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	lungimi latituri	
X (m)	Y (m)	D (l+1, l+1)	
80	588656.706	395354.100	10.699
11	588657.546	395343.434	9.979
10	588658.327	395333.486	8.745
85	588659.003	395324.769	11.854
54	588659.943	395312.352	14.810
63	588660.352	395298.176	8.506
67	588652.533	395296.964	4.393
81	588648.183	395296.348	8.884
68	588647.719	395300.204	3.071
59	588647.314	395303.249	20.427
49	588644.555	395323.489	19.101
17	588642.139	395342.437	10.150
82	588640.919	395352.513	9.414
5	588630.286	395353.455	6.452
S (1C0)=816.23mp P=141.485m			

Parcela (C)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	lungimi latituri	
X (m)	Y (m)	D (l+1, l+1)	
10	588658.327	395333.486	8.745
9	588651.489	395333.059	9.036
8	588652.106	395324.446	6.235
7	588649.623	395312.459	6.851
S (C3)=61.26mp P=31.566m			

Parcela (C3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	588650.286	395353.455	10.576
12	588651.148	395342.914	2.193
21	588653.334	395343.092	0.141
20	588653.333	395342.951	0.350
19	588653.682	395342.977	0.164
86	588653.667	395343.140	3.890
11	588657.546	395343.434	10.667
6	588656.662	395354.064	6.405
S(C1)=68.11mp P=34.386m			

Parcela (C1)

Parcela (C2)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
13	588643.812	395352.789	9.495
15	588645.065	395343.377	2.376
83	588645.376	395341.022	1.073
15	588646.400	395341.163	8.660
16	588647.421	395332.559	5.843
34	588648.357	395324.067	0.662
74	588647.702	395323.973	3.184
49	588644.555	395323.489	8.659
48	588643.471	395332.080	10.442
17	588642.139	395342.437	9.488
18	588641.027	395351.866	2.936
S (C2)=102.82mp			P=65.518m

Parcela (C2)

Nr.	Pct.	Coordonate pct.de contur	lungimi latituri	
		X (m)	Y (m)	D (l+1, l+1)
13		588643.812	395352.789	9.425
14		588645.063	395343.373	2.374
83		588645.376	395341.022	1.073
15		588646.446	395341.163	8.660
16		588647.421	395332.559	8.543
84		588646.357	395324.067	0.462
74		588647.702	395323.973	3.184
49		588644.555	395323.489	8.659
48		588643.471	395332.050	10.442
17		588642.139	395342.437	9.488
18		588641.027	395351.860	2.936
S (C2)=102.88mp P=65.518m				

CALCUL LOCURI PARCARE
Conform Anexa 2 - Necesari parcare PUG Cluj-Napoca,
aprobata prin HCL nr. 493/22.12.2014

Funcții administrative, de administrarea afacerilor
Suprafata usla functiuni administrative fara acces public - 240 mp, 1
loc de parcare la 80 mp AU, conf. Anexa 2 PUG
-> 3 locuri de parcare auto exterioare
-> 3 locuri de parcare biciclete exterioare

Funcții industriale
Suprafata usla functiuni industriale aferenta serviciilor de
manufacturiere - 400 mp, 1 loc de parcare la 80 mp AU, conf. Anexa
2 PUG
-> 5 locuri de parcare auto exterioare
-> 5 locuri de parcare biciclete exterioare
NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE BICICLETE: 8

DESFAȘURATOR FUNCȚIUNILOR
PARTIER DEPOZIT LOGISTIC/ PREPARARE S_c = 277.44 mp
ETAJ 1 DEPOZIT LOGISTIC/ PREPARARE S_c = 359.32 mp
ETAJ 2 SPAȚII ADMINISTRATIVE S_c = 311.63 mp
SUBSOL DEPOZITARE / SPAȚII TEHNICE S_c = 359.32 mp

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

	EXISTENT	PROPUȘ
S teren	816.00 mp 100.00%	816.00 mp 100.00%
S _c	231 mp 28.30%	359.32 mp 44.03%
S _{cd}	231 mp	948.39 mp
S _d	231 mp	1307.71 mp
S _{c parter}	231 mp 28.30%	277.44 mp 34%
S verde pe sol natural	371.80 mp	45.56 mp 20%
S rezervație curățată/ sol natural	219.2 mp	375.36 mp 46%
Nr. parcare:		8
P.O.T. =	28.30%	44.03%
C.U.T. =	0.28	1.16
P.O.T. maxim =	60%	
C.U.T. maxim =	1.2	

LEGENDA	DATE DE IDENTIFICARE
Imprejurare garci inalt metal	Proprietate privata:
Retrageri laterale, posterioare	ALMASRI RYAD si ORFALI EIMAN
Acces auto	CF. Nr. 250561, Nr. CAD 250561
Acces pietonal	
Acces marș	
Punct gospodaresc	
Circulații auto	
Circulații pietonale	
Circulații pietonale pe parces	
Rigole	
Cladire propusa	
Cladiri existente pe parcelele vecine	
Dale inierbate	
Parcari publice	
Zona rezervata pentru servitute de utilitate publica	
Spatii verzi	
Limite UTR-un	



5103880 // 312/5064/22.10.2021
METE/MORPHOSIS
ARCHITECTURE STUDIO

INFO PROIECT

CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
CLASA DE IMPORTANTA	III
GRAD REZISTENTA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	F tg=0.7 sec ag=0.10
COTA ±0.00	324.40

VERIFICATORI Cerinta

ECHIPA DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL
META/MORPHOSIS
ARCHITECTURE STUDIO

SEF PROIECT

arh. Ferencz Bakos
PROIECTAT / DESENAT
arh. Ferencz Bakos
arh. stag. Maria Scrob

DATE PROIECT

CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC SI
SPAȚII DE PRODUCȚIE NEPOLUANTE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJURIRE
TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

str. Fabricii de Zahar, nr. 147 mun. Cluj-
Napoca, jud. Cluj, Romania

CLIENT

ALMASRI RYAD si ORFALI
EIMAN

ADRESA CLIENT

Cluj, Romania

NR. PROIECT DATA SCARA

META_009	19.06.2025	1:500, 1:200
----------	------------	--------------

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA PLANSA

P.U.D. U.03

META_009_003 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate,
reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu
avizul scris al SC. MetaMorphosis Architecture Studio SRL si
nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost
elaborate.

P.U.D. – Construire depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2 str. Fabricii de Zahăr nr. 147

Nr. 644543/23.07.2025

(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** : ALMASRI RYAD și ORFALI EIMAN
- **Proiectant** : META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 362684/2025, 794196/2024.

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 depozit logistic, stații de producție nepoluante și spații administrative, S+P+2, str. Fabricii de Zahăr nr. 147

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

- **Certificat de urbanism nr. 311/21.02.2025 (emis în aceleași condiții cu CU nr. 2887/14.11.2022)**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 48/8.04.2025**

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. 362684/2025, 794196/2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.05.2024.

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:

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 13.05.2024.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfaclia.ro din 27 iulie 2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.05.2024 - ora 14:00.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori,

invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.05.2024 - ora 14:00.

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

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

Au fost notificați :

- Butyka Ștefan
- ITP Motociclete Auto
- Kis Alexandru
- Bereczki Rozalia
- Kereszturi Susana

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 13.05.2024 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Ferencz Bakos. Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarea sesizare cu privire la studiul de urbanism :
- 726216/2023, Butylea Ștefan
Vezi Anexa 1.

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 adresa cu nr. 956859/2023 proiectantul răspunde sesizării.

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,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

1 ex.

ANEXA 1

26216 / 25.08.2023

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul

Butylka Stefan

domiciliat în județul

Cluj

municipiul

Cluj - Napoca

cod postal

în calitate de

Vecin

(vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

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

Deponit logistic în spațiu de parcare nr. 2, adresa: Strada

amplasament, Cluj-Napoca, Str. F. ci de zăbur nr. 157

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

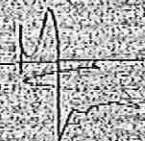
— construcția de pe m. 157 (proprietate mea) este însoțită de o fundație din beton de sec. 0,50 m / înălțime de vîră a stîlpilor
În cadrul construcției noi, se impune ca fundația existentă să fie
făcută cu maxime precauții. Vă rog să mi comunicați planul
acestei fundații nr. verficare (caz în care proiectul proiectului este
construcție).

Cu mulțumiri,

Data:

25.08.2023

Semnatura:



Nota:

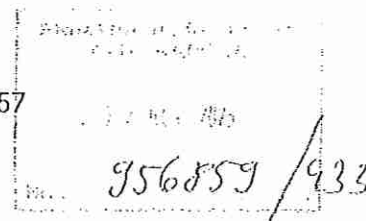
- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Către,

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Cluj Napoca, str. Moșilor, nr. 3, telefon/fax 596030, cod fiscal 4305857

Direcția Generală de Urbanism, Biroul de Strategii Urbane



Răspuns la observațiile, obiecțiunile formulate de dl. Butyka Ștefan:

Subsemnatii Almasri Ryad,

domiciliat în Cluj-Napoca, str.

și Orfall Elman,

domiciliată în Cluj-

Napoca,

reprezentanti ai PERFECT FRESH FOOD SRL, proprietari ai

terenului

situat în Cluj-Napoca,

pentru care s-a

elaborat documentația PUD pentru Construire Depozit Logistic și Spații de Producție Nepoluante și Administrative, Imprejmuire teren și amenajări exterioare pentru parcela mai sus menționată în suprafață de 816 mp, reprezentați de SC META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL,

Cluj-Napoca, înregistrată la ORC Cluj cu numărul

prin administrator arh. Bakos FERENCZ, formulăm prezentul

răspuns la observațiile, obiecțiunile făcute de dl. Butyka Ștefan:

Proiectul propus spre analiză în Comisia CTATU din cadrul Primăriei Cluj-Napoca fiind la faza PUD (Plan Urbanistic de Detalu) nu necesită în această etapă elaborarea unui proiect tehnic de execuție pentru partea de infrastructură, acesta urmând a se realiza în momentul elaborării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Menționăm totuși că la etapa D.T.A.C. se vor efectua studii de teren amănunțite, expertiză tehnică detaliată și proiect complet de structură (inclusiv infrastructură), astfel încât clădirea propusă și soluțiile de fundații să nu afecteze clădirile învecinate.

Menționăm totodată că dl. Butyka Ștefan și-a dat deja acordul notarial pentru realizarea acestei investiții (act atașat prezentei) și că toate aceste aspecte au fost discutate cu dânsul înainte de semnarea acordului.

Din considerentele mai sus menționate consideram ca obiecțiunile, observațiile facute de dl.
Butyka Stefan sunt nefondate.

Cu stima,

23.11.2023

Almasri Ryad și Orfali Eiman, prin

Arh. Ferencz BAKOS

