

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, 2S+P+5E, str. Dimitrie Comșa nr. 26 - str. București nr. 47

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+5E, str. Dimitrie Comșa nr. 26 - str. București nr. 47 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 851801/1/10.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 851855/433/10.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, 2S+P+5E, str. Dimitrie Comșa nr. 26 - str. București nr. 47, beneficiari: Almasri Ryad și Orfali Eiman;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 85 din 11.06.2025 și avizul nr. 162 din 2.10.2025, 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, 2S+P+5E, str. Dimitrie Comșa nr. 26 - str. București nr. 47, beneficiari: Almasri Ryad și Orfali Eiman, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 325847.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 325847, pe care există fond construit (nr. cad. 325847-C1) propus spre deținere și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (locuire colectivă cu spații comerciale la parter), cu regim maxim de înălțime 2S+P+5E, precum și amenajarea incintei.

- *amplasarea construcției față de limitele laterale nordică și estică:* pe limita de proprietate;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* regim de înălțime variabil, de la 2S+P+2E la 2S+P+3E, partea de construcție dispusă în aliniamentul străzii Dimitrie Comșa și 2S+P+5E, partea de construcție dispusă spre str. București;
- *accesele auto și pietonale:* acces auto din str. Dimitrie Comșa, accese pietonale din str. București și str. Dimitrie Comșa;
- *staționarea autovehiculelor:* locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; accesul auto la subsol se realizează mecanizat – lift auto;
- *echiparea tehnico-edilă:* completă pe parcelă.

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

Anterior recepției construcției, va fi amenajat noul acces auto, cu respectarea NP 051/2012, iar suprafața de teren necesară lărgirii străzii București, amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 325847) și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”. Liftul auto care deserveste parcurile de la subsol va fi funcțional la recepție și pe toată durata de existență a clădirii.

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. **Aurora Roșca**





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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. PERFECT FRESH FOOD S.R.L. cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. București nr. 25, înregistrată sub nr. 385401/433/2025 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 540805/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 85 din 11.06.2025

pentru P.U.D. Construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E,
str. Dimitrie Comșa nr. 26 – str. București nr. 47

generat de imobilul cu nr. cad. 325847

Inițiator: S.C. PERFECT FRESH FOOD S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Claudiu P. Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 597 mp, cu deschidere la strada București și la strada Dimitrie Comșa, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și nordică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 325847-C1) – o casă din cărămidă, P.

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

Parcela studiată prin PUD este încadrată preponderent în UTR RrM1 și o suprafață negliabilă în UTR Lip. Propunerea de construire vizează strict suprafața încadrată în zona mixtă.

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

-funcțiune predominantă: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

-regim de construire : închis;

-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: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

-indici urbanistici: Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70%.

-retragerea față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG 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.

-retragerea față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de

teren adiacente alinimentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea 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.

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic

- *funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *funcțiune admisă cu conditionari*: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

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

- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 325847, pe care există fond construit (nr. cad. cad. 325847-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (locuire colectivă cu spațiu comercial la parter), cu regim maxim de înălțime de 2S+P+5E, precum și amenajarea incintei.

- *amplasarea construcției față de limitele laterale nordică și estică*: pe limita de proprietate;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: regim de înălțime variabil, de la 2S+P+2E la 2S+P+3E - partea de construcție dispusă în alinimentul străzii Dimitrie Comșa și 2S+P+5E partea de construcție dispusă spre strada București;
- *accesele auto și pietonale*: acces auto din str. Dimitrie Comșa, accese pietonale din str. București și strada Dimitrie Comșa;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; Accesul auto la subsol se realizează mecanizat – lift auto;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.04.2025 și a verificării completărilor depuse sub nr. 540805/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Anterior recepției construcției, va fi amenajat noul acces auto, cu respectarea NP 051/2022, iar anterior emiterii C.A.E.C, suprafața de teren necesară lărgirii străzii București, amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 325847) și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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. 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. 695 din 4.04.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.cons. Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 162 din 2.10.2025

pentru *completare și modificare* *Aviz Arhitect Șef nr. 85 din 11.06.2025*

Prezentul aviz completează și modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 85 din 11.06.2025 emis pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E, str. Dimitrie Comșa nr. 26 – str. București nr. 47**, în sensul rectificării:

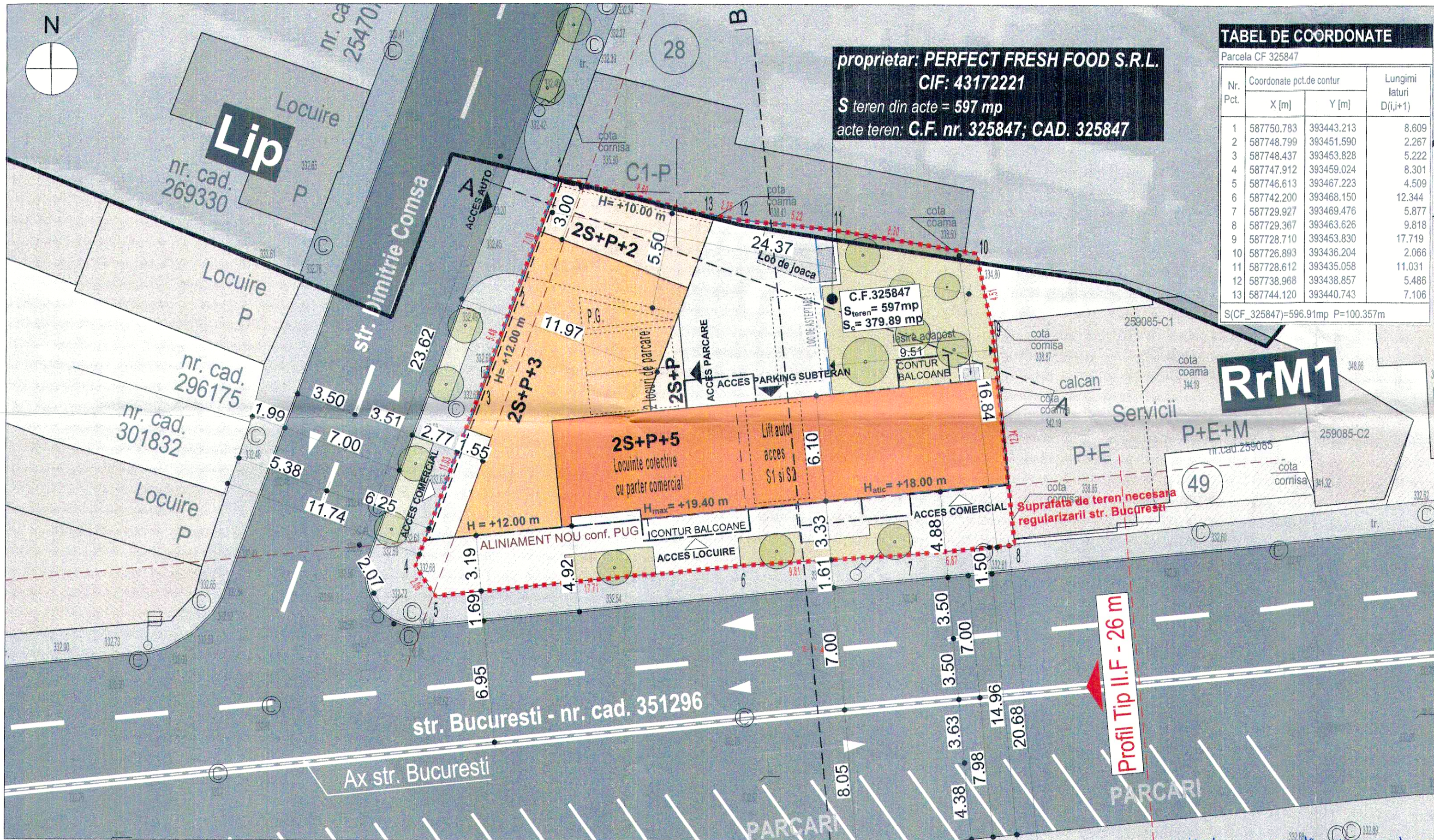
Anterior recepției construcției, va fi amenajat noul acces auto, cu respectarea NP 051/2012, iar suprafața de teren necesară lărgirii străzii București, amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 325847) și înscrisă în C.F. Cu titlul de „drum”. Liftul auto care deservește parcarile de la subsol va fi funcțional la recepție și pe toată durata de existență a clădirii.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Diana Șoș



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA

	mp	%	mp	%
STEREN STUDIAT conf. C.F. 325847	597.00	100.00	597.00	100.00
STEREN NECESARA REGULARIZARII STR. BUCURESTI	-	-	109.49	18.34
STEREN IN URMA REGULARIZARII STR. BUCURESTI	-	-	487.51	
S CONSTRUITA	192.00	20.47	315.04	52.77
S CONSTRUITA DESFASURATA	192.00		1516.95	
S MINERALA (CIRCULATII PIETONALE+AUTO)	69.80	11.69	186.21	31.19
S VERDE PE SOL NATURAL	405.00	56.15	95.75	16.04
INDICI URBANISTICI				
POT	32.16 %		52.77 %	
CUT	0.32		2.54	
CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim de inaltime	P		2S+P+5	
H _{MAXIM}	12 m		19.40 m	
Numar de parcare	0		14	

LEGENDA

- Limita de proprietate - amplasament studiat
- Limita UTR
- Contur amprenta subsol
- Contur balcoane
- Constructii existente
- Constructii existente identificate pe parcela studiata
- Limite de proprietate
- Suprafata de teren necesara regularizarii str. Bucuresti
- UTR- Lip
- Profil stradal propus prin P.U.G. tip II.F
- Acces pietonal
- Acces comercial
- Acces auto
- Grilaj curte de lumina
- Spatiu verde
- Circulatie pietonala publica
- Circulatie auto publica
- Sens circulatie auto
- Punct Gospodaresc

Proiectant general
Proiectant arhitectura
ARHIMAR
ARHITECTURA URBANISM
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Str. Calabragiu nr. 1, Ploiesti, Jud. Prahova
T: +40 264 556 786, F: +40 264 556 787
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Mihai Vălcă
arh. Matei Farte
arh. Mihai Rusu

Verificat
arh. Valentin Moldovan
Sef Proiect
arh. Claudiu Botea

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

Beneficiar
PERFECT FRESH FOOD SRL
str. Bucuresti, nr. 25 mun. Cluj-Napoca

Adresa investitiei
str. Dimitrie Comsa nr. 26 cu Bucuresti nr. 47 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

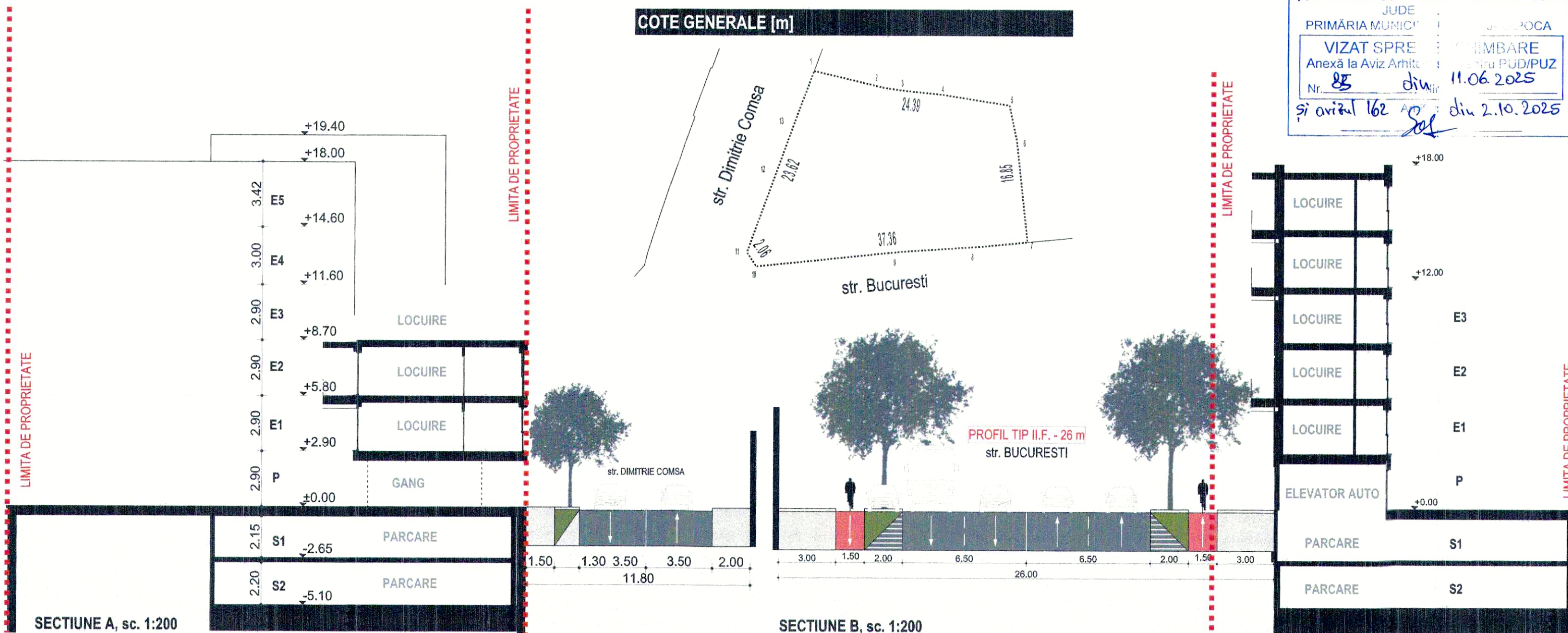
Proiect nr.
1495/2023
Faza
P.U.D.
Scara
1:200
Data
05-2025

PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE

INDICI URBANISTICI	P.U.G.	PROPOS
UTR RRM1		[mp]
S ₁ CALCUL INDICI URBANISTICI		597.00
S ₂ CONSTRUITA PROPUASA		315.04
S ₃ CONSTRUITA DESFASURATA PROPUASA		1516.95
POT	70%	52.77%
CUT	3.20	2.54

Indici Urbanistici
Categorii de Importanta: C
Clasa de Importanta: III
Grad de Rezistenta la Foc: Gradul II
Cota ±0,00

Acest document este informativ și nu poate fi folosit pentru a lua decizii. Reproducerea sau utilizarea, parțial sau în întregime, a acestui document fără acordul scris al ARHIMAR este strict interzisă. Acesta este un document de proiectare și nu va fi folosit pentru a lua decizii.



P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E
str. Dimitrie Comșa nr. 26- str. București nr. 47
Nr. 585062/19.05.2025
(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. PERFECT FRESH FOOD S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 385401/2025.

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 cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E, str. Dimitrie Comșa nr. 26- str. București nr. 47

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

- **Certificat de urbanism nr. 695/4.04.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 85/11.06.2025**

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. 385401/2025.

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 15.04.2025.

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 monitorulcj.ro din 15 mai 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 15.04.2025 - 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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 15.04.2025 - 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 :

- Chindriș Sorin Vasile și Chindriș Aurora
- Popa Lucreția
- Almasri Ryad

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.05.2025 - ora 10:30 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Claudiu Botea, Valentin Moldovan.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Popa Eugen, în calitate de vecin.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- 496197/2024, Popa Lucreția
- 498033/2024, Chindriș Sorin-Vasile
- 495078/2024, Chindriș Sorin-Vasile

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. 580339/2024 proiectantul răspunde obiecțiunilor.

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

Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane



Subsemnata **POPA LUCREȚIA**, domiciliată în m.

în calitate de vecină al **Societatea Perfect Fresh Food S.R.L.**,
luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația **P.U.D** întocmită pentru "**Construire imobil cu funcțiune mixtă**", amplasament: mun.Cluj-Napoca,
Str.Dimitrie Comșa, nr.26, jud.Cluj, beneficiar fiind **Societatea PERFECT FRESH FOOD S.R.L.**, formulez prezentele :

OBIECȚIUNI :

prin care arăt că **NU** sunt de acord cu propunerea de elaborare a Planului de Urbanism în Detaliu propus de către **Societatea Perfect Fresh Food S.R.L.** prin care se dorește edificarea pe amplasamentul situat în vecinătate cu proprietatea mea un imobil în regim de înălțime **2S+P+6**, ca urmare a faptului că noua construcție va afecta structura de rezistență a casei mele, cauzându-mi grave prejudicii.

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

Mai mult cu ocazia unor așa zise teste preliminare / foraje efectuate pe terenul în cauză, s-au produs fisuri pe peretele imobilului în care locuiesc.

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”.

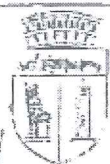
În asemenea condiții apreciez că edificarea unui imobil cu 2 etaje subterane la limita proriietății pe care o dețin aduce o gravă atingere intereselor legitime ale subsemnatei așa cum sunt ele garantate în primul rând de **Legea Fundamentală**.

De asemenea, noua construcție nu va fi amplasată la distanța minimă între construcții și îmi va afecta însoirirea locuinței mele.

Cluj-Napoca,
29.05.2024

Popa Lucreția,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Popa Lucreția".



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr.

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Chindris Sorin-Vasile

în calitate de Proprietar (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:

Elaborarea documentului tehnic de licențiere de construcție
amplasament: Str. Dimitrie Coman, nr. 26, colț cu Str. Bucureștii nr. 47

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

Având în vedere că de la 1,5 metri, adică este balconul care pe plan orizontal este foarte mic și este ca în spatele separei, care este o structură de rezistență a casei mele. Eu doresc ca pe la mobil să fie retras minimum 3 metri cu S1 și S2, iar parterul și etajele să se lipescă de clădirea mea.
Mulțumesc pt. înțelegere! Pache

☐ Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

☐ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail

☐ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus

☐ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data: 30.05.2024

Semnătura: [Signature]

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

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3

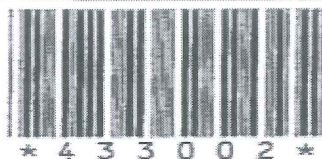


Termen estimativ de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și archivarea acestora în conformitate cu prevederile legii în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu atribuțiile datelor este în contact cu adresa de e-mail: primaria@clujnapoca.ro



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

29. MAI. 2024

Nr.

Nr. 4950/18

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Chindris Sorin - Vasile

În calitate de proprietar (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: Elaborarea documentului de demolare și documentația tehnică a lucrului de amplasament: Str. Dimitrie Comso nr. 20, colt cu Str. București 42 de construcție

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

Ca vecin limitat din Str. București 42 doresc să primesc schițe și planșele tehnice de la SPS și Parter la imobilul care urmează să se edifice.

☐ Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului la următoarea adresă de e-mail:

☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail

☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus

☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

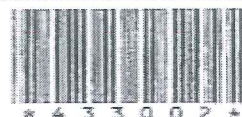
Data: 29 mai 2024

Semnătura: [Signature]

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

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Termen estimativ de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu

ANEXA 2

580339
/2024

ARHIMAR

ARHITECTURĂ/URBANISM

In atenția Primăriei Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism – Biroul Strategii urbane

Referitor la adresa 498033/433 din 31.mai.2024
In calitate de Proiectant General al proiectului :

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

Beneficiar

PERFECT FRESH FOOD S.R.L.

str. Dimitrie Comsa nr.26 cu str. Bucuresti nr.47, Cluj-Napoca, judetul Cluj

va transmitem raspunsurile la obiectiuni:

Planul urbanistic de detaliu tine cont de reglementarile P.U.G. Cluj, activitatile existente din vecinatate si propune o dezvoltare armonioasa si responsabila a zonei in limitele cadrului legal in vigoare.

In ceea ce priveste posibilitatea ca imobilele alaturate sa fie afectate, inca din faza de proiectare se va avea in vedere modul de realizare al calcanilor astfel incat vecinatatile sa nu fie afectate iar mai departe executia se va realiza cu o deosebita atentie in urma tuturor studiilor necesare. Se propune realizarea unor expertize tehnice ale vecinatatilor inainte de demararea lucrarilor.

Daca imobilele vecine vor fi afectate de lucrarile de construire ale imobilului propus, executantul si beneficiarul se vor obliga sa aduca la starea initiala constructiile.

In plus se poate concluziona ca alinimentele/retragerile respectiv zonele de calcan au fost respectate conform regulamentului de urbanism aferent UTR-ului in care ne incadram conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Prin UTR RRM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS se traduce prin:

ARHIMAR

Str. Căminelor, nr 1, Pânălași 11, Cluj-Napoca 400167, România
T. +40-(0)364-595 755, F. +40-(0)364-595 582, email: arhimar.ro
RO10360671, J24075071318
Unifond: Titloc Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 8453 3000



"Caracterul zonei:

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentrat;

Organizare urbană pe principiul cartierului, cu fronturi închise;

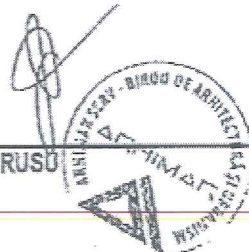
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);"

Prin cele menționate mai sus, considerăm ca observațiile sunt nefondate, proiectul încadrându-se în orice cadrul legal în vigoare. Nu există nici un cadru legal care să oblige la retragerea subsolurilor față de limita de proprietate, cu atât mai mult încurajată pentru a oferi continuitate structurii calcanului.

De asemenea precizăm că documentația PUD reglementează modul de construire doar pe parcela studiată, ea neavând implicații pe parcelele învecinate, care se pot construi conform Regulamentului de Urbanism în vigoare,

Înlocuim,

arh. Mihai RUSU



ARHIMAR
ARHITECTURA ÎN ROMÂNIA

Sit. CEBSA 100, nr. 1, P.O. Box 14, Cluj Napoca 400157, România
T. +40-365-545 788, F. +40-365-372 898 382, www.arhimar.ro
RO16290473, J24/16/5/1998
Unicredit Trade Bank, Cluj Napoca, IBAN RO 22 84CX 0000 0004 0455 0000



ARHIMAR

ARHITECTURA/URBANISM

In atentia Primariei Municipiului Cluj-Napoca
Directia Generala de Urbanism – Biroul Strategii urbane

Referitor la adresa 568534/433 din 04.Iulie.2024
In calitate de Proiectant General al proiectului :

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

Beneficiar PERFECT FRESH FOOD S.R.L.
str. Dimitrie Comsa nr.26 cu str. Bucuresti nr.47, Cluj-Napoca, Judetul Cluj

va transmitem raspunsurile la obiectiuni:

Planul urbanistic de detaliu tine cont de reglementarile P.U.G. Cluj, activitatile existente din vecinatate si propune o dezvoltare armonioasa si responsabila a zonei in limitele cadrului legal in vigoare.

Inca din faza de proiectare se va avea in vedere modul de realizare al calcanelor astfel incat vecinatatile sa nu fie afectate iar mai departe executia se va realiza cu o deosebita atentie in urma tuturor studiilor necesare. Se propune realizarea unor expertize tehnice ale vecinatatiilor inainte de demararea lucrarilor.

Daca imobilele vecine vor fi afectate de lucrarile de construire ale imobilului propus, executantul si beneficiarul se vor obliga sa aduca la starea initiala constructiile.

In plus se poate concludiona ca alinimentele/retragerile respectiv zonele de calcan au fost respectate conform regulamentului de urbanism aferent UTR-ului in care ne incadram conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Prin UTR RRM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS se traduce prin:

"Caracterul zonei:

ARHIMAR
ARHITECTURA/URBANISM

Sr. Clădire/loc. nr. 1, Piv. Sosef. H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-266-999 788, F. +40-26-372 836 382, www.arhimar.ro
RO160304873, J 24/269/1998
Univest Trade Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 8400 0006 0004 6455 3000



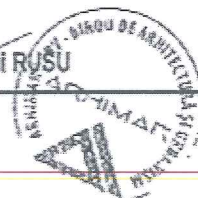
Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentrat;
Organizare urbană pe principiul cartelului, cu fronturi închise;
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);"

Prin cele menționate mai sus, considerăm ca observațiile sunt nefondate, proiectul încadrându-se în orice cadru legal în vigoare. Nu există nici un cadru legal care să oblige la retragerea subsolurilor față de limita de proprietate, cu atât mai mult încurajată pentru a oferi continuitate structurală calcanului.

De asemenea precizăm ca documentația PUD reglementează modul de construire doar pe parcea studiată, ea neavând implicații pe parcelele învecinate, care se pot construi conform Regulamentului de Urbanism în vigoare,

Înlocuim,

arh. Mihai RUSU



ARHIMAR
ARCHITECTURA / ORGANIZARE

Sr. Călugăreț, nr 1, P+100m2 N, Cluj-Napoca 400187, România
T. +40-365-551 700, F. +40-365-551 888-882, www.arhimar.ro
RO60520072, J 247199/1992
Unicorn Titlu B+AC Cluj-Napoca, IAHN RO 22 BACX 0000-0004-0455-3000



In atenția Primăriei Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism – Biroul Strategii urbane

Referitor la adresa 496197/433 din 29.mai.2024
In calitate de Proiectant General al proiectului :

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

Beneficiar PERFECT FRESH FOOD S.R.L.
str. Dimitrie Comsa nr.26 cu str. Bucuresti nr.47, Cluj-Napoca, judetul Cluj

va transmitem raspunsurile la obiectiuni:

Planul urbanistic de detaliu tine cont de reglementarile P.U.G. Cluj, activitatile existente din vecinatate si propune o dezvoltare armonioasa si responsabila a zonei in limitele cadrului legal in vigoare.

Prin UTR RRM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS se traduce prin:

"Caracterul zonei:

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);"

Astfel se poate concluziona ca alinimentele/retragerile respectiv zonele de calcan au fost respectate conform regulamentului de urbanism aferent UTR-ului in care ne încadram conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Documentația se poate consulta conform celor menționate în panoul dispus pe amplasament.

În ceea ce privește posibilitatea ca imobilele alăturate să fie afectate, încă din faza de proiectare se va avea în vedere modul de realizare al calcanelor astfel încât vecinătățile să nu fie afectate iar mai departe execuția se va realiza cu o deosebită atenție în urma tuturor studiilor necesare. Se propune realizarea unor expertize tehnice ale vecinătăților înainte de demararea lucrărilor.

Dacă imobilele vecine vor fi afectate de lucrările de construire ale imobilului propus, executantul și beneficiarul se vor obliga să aducă la starea inițială construcțiile.

În ceea ce privește însorirea, imobilul propus se încadrează în legislația în vigoare păstrându-se însorirea pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, conform art.3 alin.1 din O119/2014. A se consemna ca, calcanele clădirilor prin definiție nu au voi să înglobeze goluri/fereste fixe sau mobile.

Apreciem drept pozitivă implicarea vecinilor în acest proces de informare al populației, dar considerăm ca pretențiile/cererile sunt nefondate proiectul încadrându-se în orice cadrul legal în vigoare.

De asemenea precizăm ca documentația PUD reglementează modul de construire doar pe parcela studiată, ea neavând implicații pe parcelele învecinate, care se pot construi conform Regulamentului de Urbanism în vigoare,

Intocmit,

arh. Mihai RUSU

