

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, str. Albert Einstein nr. 16-18

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, str. Albert Einstein nr. 16-18 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 527228/1/26.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 527286 din 26.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, str. Albert Einstein nr. 16-18, beneficiară: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 190 din 15.07.2020, Avizul C.Z.M.I. nr. 918/Z/26.10.2020, 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 de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, str. Albert Einstein nr. 16-18, beneficiară: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se reglementează specific parcela cu nr. cad. 339748 (*rezultată din alipirea imobilelor cu nr. cad. 333583 și nr. cad.18620*), în vederea construirii unui imobil mixt cu regim de înălțime de S+P+3E+R. Pentru fondul construit existent s-a emis A.D. nr. 79/2019.

Documentația reglementează

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 14,75 m de la aliniament, cu curte de lumină în dreptul golurilor de pe calcanul adiacent;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 37 m de la aliniament, cu curte de lumină în dreptul golurilor de pe calcanul adiacent;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 4,5 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Albert Einstein;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C.:

- (1) *Documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană;*
- (2) *punctul gospodăresc dispus la nivelul parterului, în spațiu specializat, va fi dimensionat corespunzător (min. 10 mp), astfel încât acesta să nu constituie, prin funcționarea lui, riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere;*
- (3) *cei trei arbori prevăzuți pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor avea circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet.*

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Barbusse Henri, nr. 19 înregistrată sub nr. 104130/433 din 2020 cu completarea înregistrată sub nr. 274368/433 din 2020 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. 190 AVIZ din 15.07.2020

pentru **P.U.D. - Construire imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, str. Albert Einstein nr. 16-18**

generat de imobilul cu nr. cad. 339748

Inițiator: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla C. Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1325 mp, situată pe frontul estic al străzii Albert Einstein, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

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

UTR ZCP_M1 Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

-*regim de construire*: ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici* :

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max=2,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max=3,8 ADC/mp

-*retragere min. față de aliniament* : Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea față de limitele laterale* : 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.



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 plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exiscentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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.

-retragerea față de limitele posterioare : 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.

II. Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D. se reglementează specific parcela cu nr. cad. 339748 (rezultată din alipirea imobilelor cu nr. cad. 333583 și nr. cad.18620) în vederea construirii unui imobil mixt cu regim de înălțime de S+P+3E+R. Pentru fondul construit existent s-a emis A.D nr.79/2019.

Documentația reglementează

- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 14,75 m de la aliniament, cu curte de lumină în dreptul golurilor de pe calcanul adiacent;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 37 m de la aliniament, cu curte de lumină în dreptul golurilor de pe calcanul adiacent;
- retragerea față de limita posterioară: min. 4,5 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Albert Einstein;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Documentația P.U.D. Construire imobil mixt, str. Albert Einstein nr.16-18 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.05.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 274368/433/10.06.2020. în ședința comisiei operative din data de 25.06.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

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.

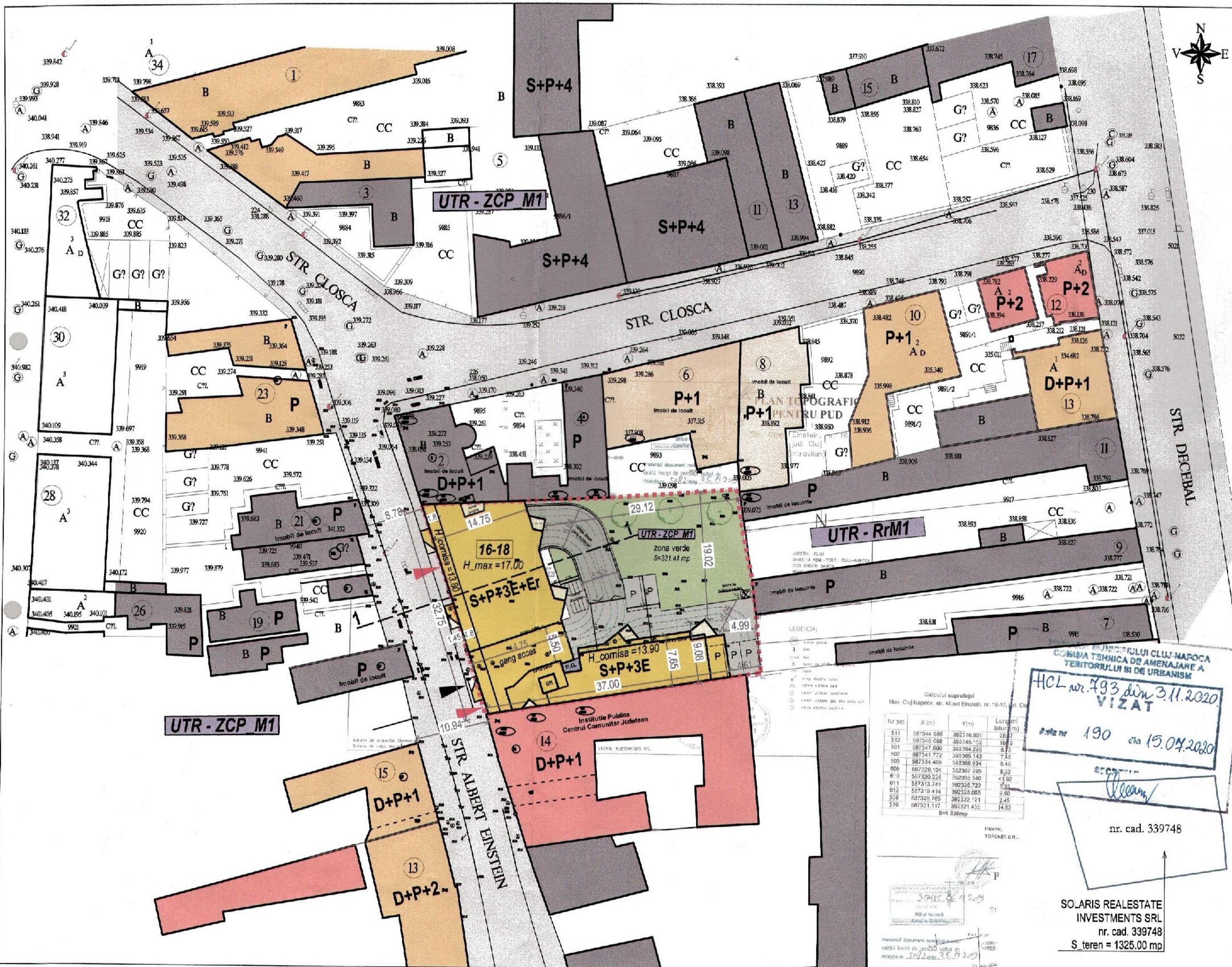
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.4454 din 24.10.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

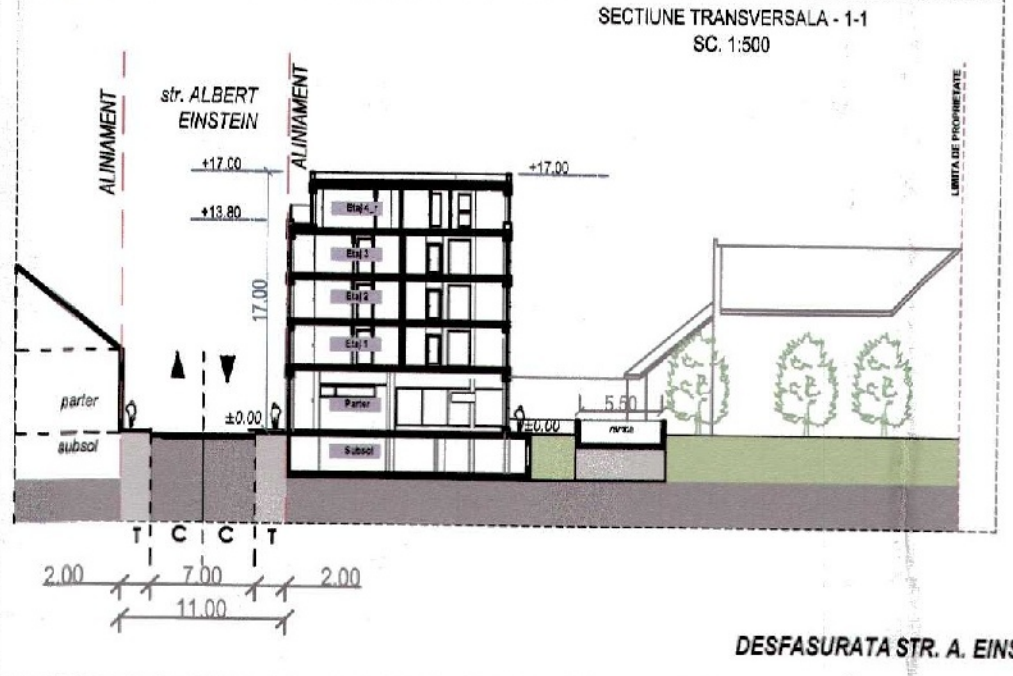
Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. MG516din 11.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 11.08.2020



BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%	PROPUS: MP	%
S_TEREN	1325.00	100.00	1325.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	608.00	45.88
CIRCULATII PIETONALE	1325.00	100.00	274.59	20.81
CIRCULATII AUTO	-	-	110.00	8.30
SPATIU VERDE	-	-	331.41	25.01

INDICI URBANISTICI :	
POT_existent = 0.00 %	POT_propus = 45.88 % (POT_max.50%)
CUT_existent = 0.00	CUT_propus = 2.19 (CUT_max.2.2)



SITUATIA EXISTENTA:
 S_teren = 1325.00 mp
 (nr.cad. 339748)
 (Teren liber de constructii)
 POT_existent = 0.00 %
 CUT_existent = 0.00

BILANT TERITORIAL PROPUS:
 UTR - ZCP M1
 S_teren = 1325.00 mp
 AC_propusa = 608.00 mp
 ADC_propusa = 2912.00 mp
 AD_propusa = 3867.00 mp
 S_zona verde = 331.41 mp (25.01%)

H_max = 17.00 m
 H_max_cornisa = 13.90 m
 Regim de inaltime = S+P+3E+Er
 Nr. apartamente - 25
 AU_spatiul comerciale/servicii = 365.00 mp
 Locuri de parcare - 32
 - 27 locuri in subsol
 - 5 locuri in incinta

Organizare functionala:
 - subsol - parcaji auto si adpost protectie civila
 - parter - spatii comerciale/servicii
 - Etaj I - 7 apartamente
 - Etaj II - 7 apartamente
 - Etaj III - 7 apartamente
 - Etaj IV - 4 apartamente

P.U.D.

REGLEMENTARI URBANISTICE

SC. 1:500

- LEGENDA
- limita de proprietate, S = 1325.00 mp (str. Einstein, nr 16-18)
 - acces pietonal propus
 - acces auto propus
 - drumuri de acces existente /circulatii auto
 - fond construit existent
 - fond construit existent - cladiri cu valoare ambientala
 - fond construit existent - cladiri propuse pentru clasare
 - IMOBIL MIXT PROPUS : locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter
 - circulatii pietonale/auto din incinta
 - spatiu verde
 - P.G punct gospodaresc - platforma de gunoi cu 4 fractii pentru colectare selectiva

UTR - ZCP M1
 Verificator: nume: semnatura: cerinta:

referat nr. / data:		
DOR Consult srl 440221 Satu Mare, str. Lucian Blaga UJ20 ap. 9 tel. 0726381913, fax 0364815603 URBANISM ARHITECTURA INGINIERIE	NUME	SEMN
proiectat	arch.Vass Cs.	scara: 1:500
desenat	arch.Vass Cs.	data: aug.2020
sef proiect	arch.Vass Cs.	
beneficiar:	SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL	nr. proiect: 166/2018
titlu proiect:	CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Cluj-Napoca, str. Albert Einstein - 16-18	faza: P.U.D.
planşa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	nr. planşa: A3

HCL nr. 493 din 3.11.2020
 VIZAT
 nr. cad. 339748
 SOLARIS REALESTATE INVESTMENTS SRL
 nr. cad. 339748
 S_teren = 1325.00 mp



**P.U.D. – Construire imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter
str. Albert Einstein nr. 16-18
Nr. 390278/13.08.2020
(nr. cerere H.C.L.)**

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.
- **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. 104130/21.02.2020

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 – Construire imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter – str. Albert Einstein nr. 16-18**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4454/24.10.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 190/15.07.2020**

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. 104130/21.02.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 11.12.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

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 18.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 07.01.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - ora. 11.

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 ordinii 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 18.05.2020 - ora. 11.

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 :

- S.C. INTERNET CITY DOI S.A. – str. Albert Einstein nr. 12
- Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Cluj – str. Albert Einstein nr. 14
- Asociația Patronilor și Meseriașilor Cluj – str. Decebal nr. 7
- S.C. TRANSINVEST S.R.L. – str. Decebal nr. 7
- Kolozsi Nagy Maria –
- Bagita Alexandru -
- Kurucz Attila – str.
- Regeni Eva – str. I
- Dozsa Eniko – str.
- Lengyel Kinga – st
- Curuț Cornel Horațiu –
- Curuț Doina Călina – s
- Asociația Crescătorilor de Albine din România –
- Hunyadi Ianos –
- Ionescu Ștefan Andrei –
- Ionescu Elena Cristina –
- Mihaly Cornel -
- Hunyadi Magdalena – st
- Ianos Istvan -
- Crișan Monica –
- Crișan Titus – str
- Filip Mihai Horea –
- Rațiu Claudia – str. I
- Cadar Valentin – str.
- Cadar Mirela Rodica – s
- Bojan Mirel Voicu – str.
- Bojan Cristina Ioana – st

- Kentsch Roland Hans – st
- Moraru Niculina Rodica –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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;

Nu este cazul.

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,

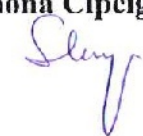

Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Muresan

Responsabil cu informarea

și consultarea publicului


Simona Cipcigan