

30/4.04.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament,
P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 421513/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421549/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8, beneficiară: S.C. CORAL OIL S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 251 din 9.11.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 774/Z/7.10.2021 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 hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8, beneficiară: S.C. CORAL OIL S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 259049.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 259049 pe care există fond construit (nr. cad. 259049-C1) propus pentru desființare și se propune construirea unui hotel de apartamente cu regim de înălțime de P+3E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, adiacent calcanelor învecinate, pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 10 m;
- *circulații și accese:* din str. Albert Einstein;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la nivelul parterului (sistem de parcare automat);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Albert Einstein.

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

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

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8

Prin cererea nr. 881563/433/2022 S.C. CORAL OIL S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 281 mp, este situată pe frontul estic al străzii Albert Einstein, la nr. 8, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit (*nr. cad. 259049-C1*) propus spre desființare.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în *U.T.R. ZCP_MI – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.*

Prin P.U.D. se propune edificarea unui hotel de apartamente cu regim de înălțime P+3E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament, P+3E+R,
str. Albert Einstein nr. 8

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 421513/1/24.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 881563/433/2022, S.C. CORAL OIL S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. CORAL OIL S.R.L. pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 259049.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 281 mp, este situată pe frontul estic al străzii Albert Einstein, la nr. 8, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 259049-C1) propus spre desființare. Strada Albert Einstein (nr. Topo./cad. 9918/1), din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1017.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. ZCP_MI – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 259049 pe care există fond construit (nr. cad. 259049-C1) propus pentru desființare și se propune construirea unui hotel de apartamente cu regim de înălțime de P+3E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, adiacent calcanelor învecinate, pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 10 m;
- *circulații și accese:* din str. Albert Einstein;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la nivelul parterului (sistem de parcare automat);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Albert Einstein.

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

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 251 din 9.11.2022.

Pentru documentația PUD s-a emis Aviz CZMI nr.774/Z/7.10.2021. Condiția impusă prin aviz, de a „întocmi un relevu cu finută profesională pentru casa propusă spre demolare, pentru a documenta o clădire ce va dispărea” este pentru faza DTAD, certificatul de urbanism nr. 706/2021 fiind emis pentru trei scopuri / faze (DTAD, PUD și DTAC). Relevuul solicitat nu face parte din piesele componente PUD.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor acestora. Pentru documentația P.U.D. s-au întocmit următoarele studii de fundamentare: studiu de însorire, studiu geotehnic și studiu topografic vizat de OCPI.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 706 din 8.03.2021 (prelungit până la data de 8.03.2024), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

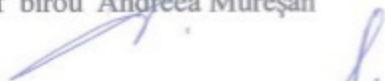
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan




Red.1 ex. Consilier arh. Edith Heczei



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



24.03.2023

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
construcții de locuit	190,00	97,00	0,00	0,00
construcții pentru turism	0,00	0,00	100,00	00,00
suprafețe semicarosabile	0,00	0,00	50,50	20,00
suprafețe pietonale	91,00	30,00	0,00	0,00
spații verzi pe sol natural	0,00	0,00	50,50	20,00
TOTAL TERITORIUL	201,00	100,00	201,00	100,00
P.O.T.	peșcuș 0,0%			
G.U.T.	peșcuș 2,30%			
	peșcuș 0,0%			
	peșcuș 0,0%			

INDICI AFERENȚI INVESTIȚIEI

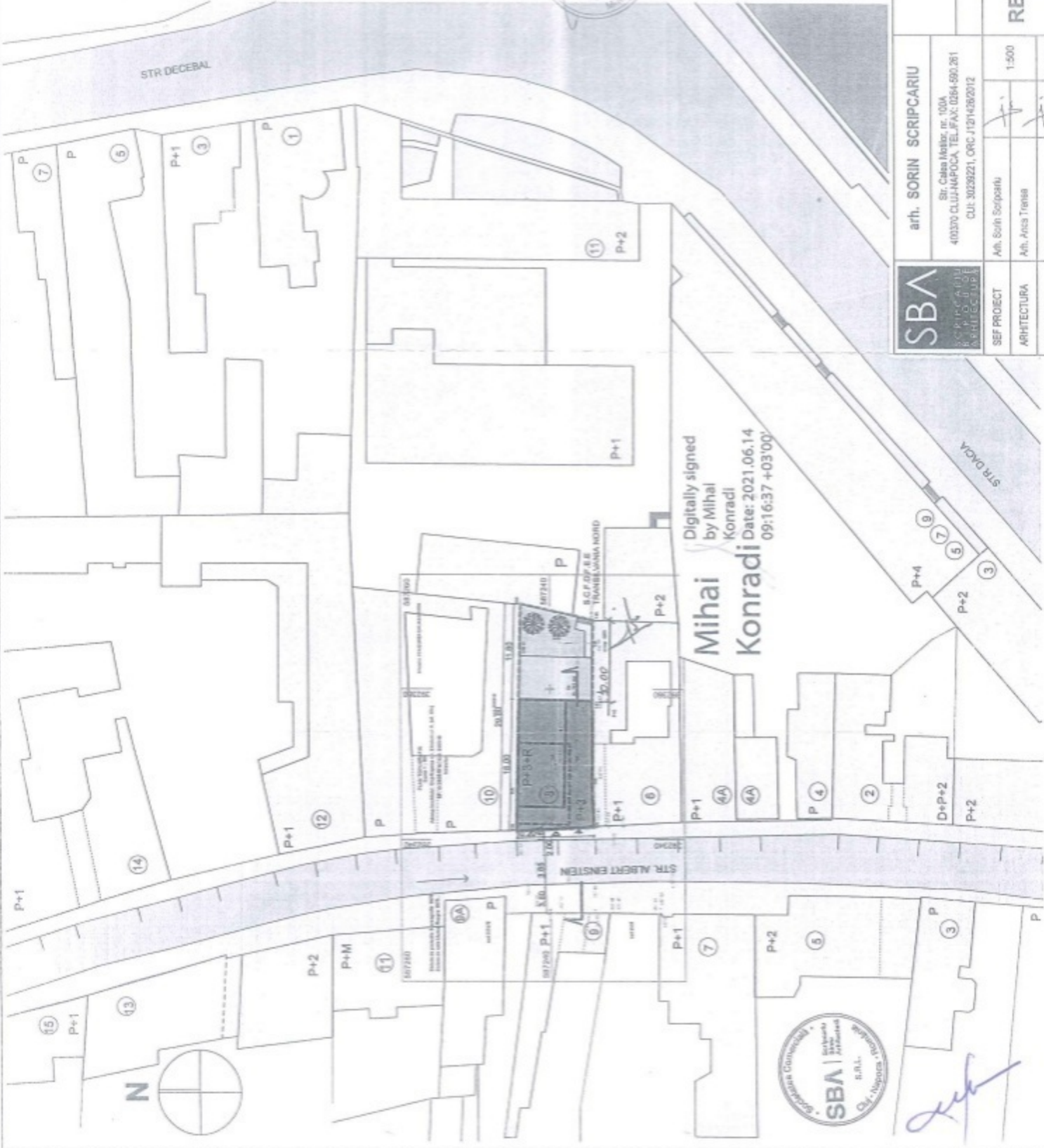
Supr. construită : 168mp
 Supr. destăurată : 618mp
 Număr unități cazare : 6
 Număr locuri parcare : 4
 Sp-verzi pe sol natural : 50mp

LEGENDA

- linia zonă studiate
- imobile existente
- imobil propus
- suprafețe carosabile
- suprafețe pietonale și semicarosabile
- spații verzi
- date hietrate așezare - meșteșugărie (Băduța Vârșucă)



Nume Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
156	587244.37	392341.45
155	587244.34	392345.55
150	587243.74	392371.23
148	587234.22	392388.13
138	587234.20	392388.02
136	587234.36	392357.05
143	587234.22	392357.05
140	587234.33	392347.84
100	587234.16	392341.72



Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2021.06.14
 09:16:37 +03'00'



arh. SORIN SCRIPCARIU
 Str. Căminărilor nr. 00A
 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-690.261
 CUI: 30238221, ORC J1314262012

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
 CONSTRUIRE HOTEL-APARTAMENTE
 Amplasament: Str. Albert Enstien nr.4, Cluj-Napoca
 Beneficiar: SC CORAL OIL SRL
 PUD
 479/2021

SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	1:500	09.2022
ARHITECTURA	Arh. Anca Trenca		
VERIFICAT	Arh. Sorin Scripcariu		

REGLEMENTARI URBANISTICE 2



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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CORAL OIL S.R.L. prin Alin Onișor, cu sediul în județul Cluj, localitatea Turda, str. Mihai Viteazu, nr. 9, înregistrată cu nr. 736168/433/2022, 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. 251 din 9.11.2022

pentru P.U.D. – construire hotel-apartament, P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 8

generat de imobilul cu nr. cad. 259049

Inițiator: S.C. CORAL OIL S.R.L.

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 281 mp situată pe frontul estic al străzii Albert Einstein, la nr. 8, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 259049-C1) propus spre desființare

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

U.T.R. ZCP_M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

– *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea;

– *regim de construire:* zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice;

– *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;

– *indici urbanistici:* Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% 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: P.O.T. maxim = 80%;

– Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

– *retragere față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis);

– *retragerea față de limitele laterale și față de limita 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, 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. 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 existentă 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, peste spațiul public, 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;

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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 fata 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 frontalul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 259049 pe care există fond construit (nr. cad. 259049-C1) propus pentru desființare și se propune construirea unui hotel de apartamente cu regim de înălțime de P+3E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, adiacent calcanelor învecinate, pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 10 m;
- *circulații și accese:* din str. Albert Einstein;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la nivelul parterului (sistem de parcare automat);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Albert Einstein.

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

În urma sedinței C.T.A.T.U. din data de 24.10.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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 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. 706 din 8.03.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., consilier arh. Edith Heczei

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

P.U.D. - Construire hotel-apartamente P+3E+R
str. Albert Einstein nr. 8
Nr. 881563/22.11.2022
(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. CORAL OIL S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 736168/13.09.2022

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 hotel-apartamente P+3E+R – str. Albert Einstein nr. 8

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

- **Certificat de urbanism nr. 706/08.03.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 251/09.11.2022**

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. 736168/13.09.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 16.02.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementării 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 datele de : 14.07.2022 și 24.10.2022

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 11.01.2012

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 14.07.2022 - ora 16:30 și 24.10.2022 - ora 15

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 14.07.2022 - ora 16:30 și 24.10.2022 - ora 15

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;

A fost notificat :

- F.D.E.E. Electrica Furnizare Transilvania Nord S.A. – str. Memorandumului nr. 27
- Mihaly Maria Magdolna –
- Tomoioagă Vasile și Tomoioagă Anișca –
- Nistor Ioana Camelia –
- Moldovan Didina – str.
- Dănilă Gina – str. ,
- Cristu Mircea Ioan și Cristu Aurelia –
- Tambuc Raul-Mihai – s
- Flueraș Tambuc Ruxandra Miruna – s
- Sonea Cristian-Sebastian și Sonea Ioana Silvia –
- Micu Felicia Angela și Micu Adrian Dorin – str. .
- Dumitrașcu Irina-Dora – ;
- Măgurean Lucian Aurel și Măgurean Irina Dora –
- Mihailovici Raluca –
- Hrușcă Flavian – str.
- Dumitrașcu Dan-Lucian –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 14.07.2022 - ora 16:30 și 24.10.2022 - ora 15

La dezbaterile din 14.07.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Anca Trenea

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. Cristian Sonea
- dl. Lucian Măgurean

La dezbaterile din 24.10.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Anca Trenea

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Lucian Măgurean

Prin adresa cu nr. 384921/15.03.2022, Micu Felicia Angela și Micu Adrian Dorin cu domiciliul în str. _____, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Studiu de insorire din care sa reiasa neafectarea proprietatii (prin umbrire) subsemnatilor in conformitate cu legislatia in vigoare
2. Calcularea numarului de parcuri auto pentru Imobilul nou propus pe strada A. Einstein nr. 8, in conformitate cu legislatia in vigoare
3. Beneficiarul proiectului de pe strada A. Einstein nr. 8 sa dovedeasca prin expertizari tehnice neafectarea starii actuale a Constructiei situate pe strada A. Einstein nr. 10

Felicia A. Micu

Adrian D. Micu

Prin adresa cu nr. 395512/21.03.2022, d-na. Irina Măgurean cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

1. contradicție legata de spatii verzi pe sol natural (dale inierbate nu se pot considera sol natural)
2. studiu de insorire din care sa reiasa neafectarea proprietatii prin umbrire
3. calcularea nr. parcuri auto in conformitate cu legislatia
4. beneficiarul proiectului sa dovedeasca prin expertiza neafectarea starii actuale a constructiei situate pe str. Albert Einstein nr.10
5. dispunerea geamurilor astfel incat sa nu aiba vedere spre A. Einstein nr. 10
6. Cum se asigura primaria ca dupa autorizare beneficiarul nu schimba destinatia imobilului

Prin adresa cu nr. 395521/21.03.2022, dl. Dumitrașcu Dan Lucian proprietar al ap. 7 din str. Albert Einstein nr. 10, comunică următoarele obiecțiuni :

- strada este mica si se gaseste in centrul orasului
- deja se construiesc la vreo 20 d metri un mare imobil cu numeroase apartamente
- constructia de pe nr 8 va obtura iluminarea naturala solara in curtea de la nr 10 care contine mai multe apartamente
- calcularea nr. parcuri auto in conformitate cu legislatia
- beneficiarul sa demonstreze prin expertiza neafectarea imobilului din str. Albert Einstein nr.10
- amplasarea geamurilor astfel incat sa nu aiba vedere spre curtea A. Einstein nr. 10

1. studiu de insorire din care sa reiasa neafectarea proprietatii; 2. calcularea nr. parcuri auto conform legislatiei; 3. Beneficiarul sa demonstreze prin expertiza neafectarea imobilului din str. A. Einstein nr. 10; 4. amplasarea geamurilor astfel incat sa nu aiba vedere spre curtea A. Einstein nr. 10

Cu mulțumiri,

Data: 16.03.2022

Semnătură

Notă:

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;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor Micu Felicia Angela și Micu Adrian Dorin cu domiciliul în _____ cu nr. 384921/15.03.2022, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

- Se ataseaza studiul de insorire intocmit pentru amplasamentul studiat ;se constata ca la data solstitiului de iarna (ziua cu insorire minima in Romania) aripa nordica a imobilului de la numarul 10 este insorita dupa cum urmeaza :
- Latura estica mansarda in intervalul 9-11,30
- Latura vestica mansarda in intervalul 14-16
- Parter 10, 30-12,30
- Mentionam ca OMS 119/04 02 2014 recomanda o insorire minima a incaperilor de locuit (camere de zi , dormitoare) de 1,5 ore la aceasta data;rezulta ca imobilul propus se inscrie in prevederile legale
- Imobilul propus va prezenta 6 unitati de cazare (2/nivel) clasificate la 2 stele.Pentru parcare vehiculelor se va amenaja o platforma de parcare cu 2 locuri in extremitatea estica a parcelei .Conform PUG 2014 norma de parcare pentru hoteluri de 2 stele este de 30% din numarul unitatilor de cazare . Aceeasi norma e prevazuta si in cadrul Ordinului MINISTERULUI TURISMULUI 65/2013 pentru clasificarea unitatilor de primire turistica . In consecinta rezulta un necesar de $0,3 \times 6 = 1,8$ locuri parcare . Rezulta ca cele 2 locuri de parcare asigurate **PE PARCELA** prin PUD sunt suficiente.Nu Se poate spune acelasi lucru despre imobilele invecinate care nu asigura locuri de parcare pentru utilizatorii lor.
- La faza de proiectare " **AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE** "se va prezenta expertiza tehnica intocmita de specialist autorizat conform legislatiei in vigoare. Studiul aferent PUD a avut in vedere vecinatatile existente.

Ca răspuns la obiecțiunile d-nei. Irina Măgurean cu domiciliul în :

_____ cu nr. 395512/21.03.2022, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

- Se ataseaza studiul de insorire intocmit pentru amplasamentul studiat ;se constata ca la data solstitiului de iarna (ziua cu insorire minima in Romania) aripa nordica a imobilului de la numarul 10 este insorita dupa cum urmeaza
- Latura estica mansarda in intervalul 9-11,30
- Latura vestica mansarda in intervalul 14-16
- Parter 10, 30-12,30
- Mentionam ca OMS 119/04 02 2014 recomanda o insorire minima a incaperilor de locuit (camere de zi , dormitoare) de 1,5 ore la aceasta data;rezulta ca imobilul propus se inscrie in prevederile legale
- Imobilul propus va prezenta 6 unitati de cazare (2/nivel) clasificate la 2 stele.Pentru parcare vehiculelor se va amenaja o platforma de parcare cu 2 locuri in extremitatea estica a parcelei .Conform PUG 2014 norma de parcare pentru hoteluri de 2 stele este de 30% din numarul unitatilor de cazare . Aceeasi norma e prevazuta si in cadrul Ordinului MINISTERULUI

TURISMULUI 65/2013 pentru clasificarea unitatilor de primire turistica .In consecinta rezulta un necesar de $0,3 \times 6 = 1,8$ locuri parcare . Rezulta ca cele 2 locuri de parcare asigurate **PE PARCELA** prin PUD sunt suficiente.Nu se poate spune acelasi lucru despre numeroase imobile invecinate care nu asigura locuri de parcare pentru utilizatorii lor pe proprietate.

- La faza de proiectare "AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE "se va prezenta expertiza tehnica intocmita de specialist autorizat conform legislatiei in vigoare. Studiul aferent PUD a avut in vedere vecinatatile existente.
- Necesarul de spatiu verde conform PUG este de 20 % , respectiv 56 mp din care 47,20 mp pe sol natural continuu si 8,88 mp in cadrul suprafetei de 14,80 mp dale inierbate . Conform declaratiilor producatorilor in cazul dalelor inierbate cca 60% din suprafata este ocupata de pamant in care poate creste iarba (pe baza de insamantare) dupa cum arata si numele acestui tip de finisaj exterior inventat tocmai pentru a creste suprafata de spatiu verde.
- La faza de proiectare "AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE" ferestrele imobilului propus se vor amplasa cu respectarea Codului Civil , respectiv , nu se vor practica goluri in calcanele situate pe limita de proprietate , iar ferestrele din peretii perpendiculari pe limita de proprietate se vor amplasa la cel putin 1 m de la limita de proprietate.
- Orice schimbare de destinatie a unui imobil din municipiul Cluj Napoca se poate face intr-un cadru legal conform prevederilor PLANULUI URBANISTIC GENERAL, in baza altor proiecte . Prezenta documentatie (PUD) nu abordeaza posibilitatile de schimbare a destinatiei pe parcursul exploatarei . In cazul in care vecinii vor sesiza nereguli de exploatare pot sesiza autoritatile competente ca in cazul oricarui alt imobil de pe strada , apartinand oricarui alt proprietar.

Ca raspuns la obiectiunile d-lui. Dumitraşcu Dan Lucian, proprietar al ap. 7 din str. Albert Einstein nr. 10, cu nr. 395521/21.03.2022, proiectantul lucrării – S.C. SBA S.R.L. precizează următoarele :

- Se ataseaza studiul de insorire intocmit pentru amplasamentul studiat ;se constata ca la data solstitiului de iarna (ziua cu insorire minima in Romania) aripa nordica a imobilului de la numarul 10 este insorita dupa cum urmeaza :
- Latura estica mansarda in intervalul 9-11,30
- Latura vistica mansarda in intervalul 14-16
- Parter 10, 30-12,30
- Mentionam ca OMS 119/04 02 2014 recomanda o insorire minima a incaperilor de locuit (camere de zi , dormitoare) de 1,5 ore la aceasta data;rezulta ca imobilul propus se inscrie in prevederile legale
- Imobilul propus va prezenta 6 unitati de cazare (2/nivel) clasificate la 2 stele.Pentru parcarele vehiculelor se va amenaja o platforma de parcare cu 2 locuri in extremitatea estica a parcelei .Conform PUG 2014 norma de parcare pentru hoteluri de 2 stele este de 30% din numarul unitatilor de cazare . Aceeasi norma e prevazuta si in cadrul Ordinului MINISTERULUI TURISMULUI 65/2013 pentru clasificarea unitatilor de primire turistica .In

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

Prin notificarea cu nr. 404783/433/24.03.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate a fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 463131/19.04.2022, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 480745/433/02.05.2022, 480775/433/02.05.2022 și 480813/433/02.05.2022

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 Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

