

236 / 15.04.2019

1-7 pag

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire imobil mixt, S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 143874 din 21.03.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48, beneficiari: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L.;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 1309 din 25.02.2019, Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj nr. 317/Z/5.04.2018 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile nr. 118/2015, nr. 737/2017 și nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48, beneficiari: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:*

- min.4.5m pe o adâncime de min.18m de la aliniament;

- pe limita de proprietate, respectiv min. 2m față de calcanul învecinat;

- *retragerea față de limita laterală vestică:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,5m

- *retragerea față de limita posterioară:* pe limita de proprietate adiacent calcanului propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 1055 din 19.12.2018;

- *accesul auto și pietonal:* din strada Paris;

- *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.

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil mixt, S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dor Consult S.R.L., la comanda beneficiarilor S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., pentru construire imobil mixt. Propunerea respectă prevederilor PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR ZCP_M1 – Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic. Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalităților de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent UTR ZCP_M1, respectiv:



- retragerea față de limita laterală estică:
 - min.4.5m pe o adâncime de min.18m de la aliniament;
 - pe limita de proprietate, respectiv min. 2m față de calcanul învecinat;
- retragerea față de limita laterală vestică: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,5m
- retragerea față de limita posterioară: pe limita de proprietate adiacent calcanului propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 1055 din 19.12.2018;
- accesul auto și pietonal: din strada Paris;
- 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.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 1309 din 25.02.2019.

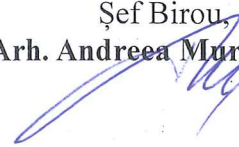
Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire imobil mixt S+P+3E+Er, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red.. 1 ex. arh. Anamaria Popa


VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ
Data 04. APR. 2019
Semnătura: 

Șef Birou
Arh. Andreea Mureșan




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



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. 489759/433 din 17.10.2018 cu completarea înregistrată sub nr. 15359/433 din 10.01.2018 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. 1309 AVIZ din 25.02.2019

pentru P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+3E+Er, str. Someșului nr. 46-48 generat de imobilul cu nr.cad. 331240

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 719mp, situată pe frontul sudic al străzii Someșului, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică 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

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



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:

- retragerea față de limita laterală estică:

- min.4.5m pe o adâncime de min.18m de la aliniament;

- pe limita de proprietate, respectiv min. 2m față de calcanul învecinat;

- retragerea față de limita laterală vestică: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,5m

- retragerea față de limita posterioară: pe limita de proprietate adiacent calcanului propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 1055 din 19.12.2018;

- accesul auto și pietonal: din strada Paris;

- 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.

Documentația P.U.D. Construire imobil mixt, str. Someșului nr.46-48 (nr. 489759/433/17.10.2018) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.12.2018**. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 15359/433/10.01.2019 în ședința comisiei operative din data de **18.01.2019**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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.3727 din **06.09.2018** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex, Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

P.U.D. - COMASARE PARCELE, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500



LEGENDA

	limita de proprietate, S = 719,00 mp
	acces pietonal propus
	acces auto propus
	drumuri de acces existente
	fond construit existent
	IMOBIL MIXT PROPUS: locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter
	circulatii pietonale / semicircosabile
	spatiu verde
	punct gospodaresc

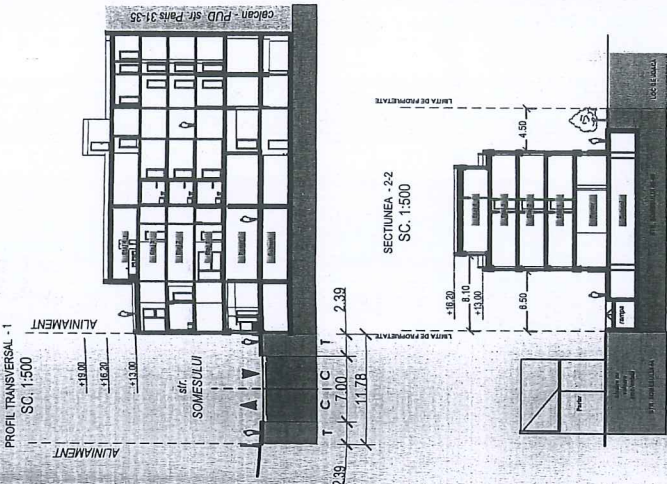
verificator:	nume:	semnatura:	cerința:
referat nr. / data:			

DOR Consult srl
44021 Satu Mare, str. Lucian Blaga UU20 ap. 9
Tel. 0745381813, Fax 0364815013
URBANISM ARHITECTURA INGINIERIE

proiectat: NUME: arh.urb/Vass Cs SEMIN
desenat: arh.urb/Vass Cs
sef proiect: arh.urb/Vass Cs
nr. proiect: 164/2018
data: oct 2018

beneficiar: SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL
nr. proiect: 164/2018
data: P.U.D.
DEMLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE
SI SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Str. Somesului nr. 46-48, Cluj-Napoca

planșă: P.01
REGLEMENTARI URBANISTICE
scara: F.S.
nr. planșă: A4

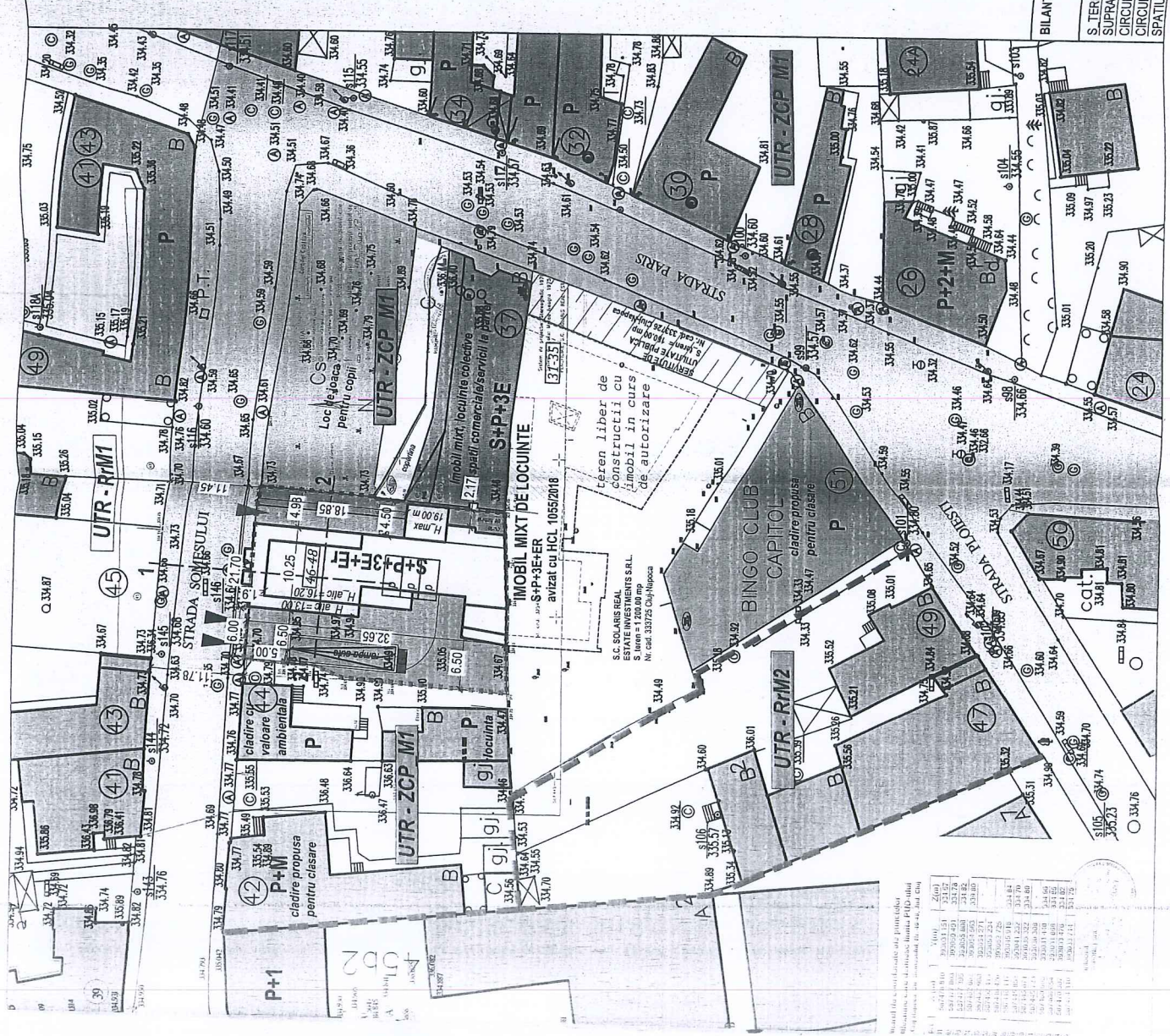


- BILANT TERITORIAL PROPUS:**
- UTR - ZCP M1
 - S. teren = 719,00 mp
 - AC. propusa = 354,00 mp
 - ADC. propusa = 1560,00 mp
 - AD. propusa = 1940,00 mp
 - S. zona verde = 180,00 mp (25%)
- H. max = 19,00 m
H. max cornisa = 16,20 m
Regim de inaltime = S+P+3E+Er
Nr. apartamente = 15
AD. spatii comerciale/servicii = 192,00 mp
Locuri de parcare = 18
- 15 locuri in subsol
- 3 locuri in incinta / la parter
- Locuri depozitare biciclete = 18
- 2 locuri la parter
- Organizare functionale:**
- subsol - parci auto
 - parter - spatii comerciale/servicii
 - Etaj I - 4 apartamente
 - Etaj II - 4 apartamente
 - Etaj III - 4 apartamente
 - Etaj IV - 3 apartamente

INDICI URBANISTICI:

POT_existent = 53,92 %	POT_propus = 49,20 %
CUT_existent = 0,68	CUT_propus = 2,20

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
S. TEREN	719,00	100,00	719,00	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	387,00	53,82	354,00	49,20
CIRCULATII PIETONALE	332,00	46,18	17,00	2,40
CIRCULATI AUTO	0,00	0,00	166,00	23,36
SPATIU VERDE			180,00	25,04



P.U.D. – Construire imobil mixt S+P+3E+Er
str. Someșului nr. 46-48
Nr. 143874/13.03.2019
(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. 489759/17.10.2018

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 S+P+3E+Er – str. Someșului nr. 46-48

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

- **Certificat de urbanism nr. 3727/06.09.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1309/25.02.2019**

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. 489759/17.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.10.2018

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 P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj

din 25.10.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018, ora 15.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2018, 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;

Au fost notificați :

- Marius Matei – str. Someșului nr. 14
- Moș Ionuț – str. Paris nr. 37
- Asociația de Proprietari – str. Paris nr. 37
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.12.2018 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 Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan