

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil de locuințe colective S+P+3E,
str. Edgar Quinet nr. 18

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil de locuințe colective S+P+3E, str. Edgar Quinet nr. 18 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 231170 din 3.06.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective S+P+3E, str. Edgar Quinet nr. 18, beneficiari: Crișan Octavian Florin și Crișan Carmen-Aurelia;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1339 din 7.03.2019 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 Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 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 de locuințe colective S+P+3E, str. Edgar Quinet nr. 18, beneficiari: Crișan Octavian Florin și Crișan Carmen-Aurelia, pe o parcelă proprietate privată;

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita laterală nordică: 6.5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică: 6 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 12 m;
- accesul auto și cel pietonal din str. Edgar Quinet;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Edgar Quinet.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017). Aceasta va avea aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Edgar Quinet.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii 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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. VOLANTE CONSTRUCȚII IMOBILIARE S.R.L.** prin Crișan Octavian Florin, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Valea Chintăului nr. 70, înregistrată sub nr. **557166/2018**, 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. **1339** **AVIZ** **7 03. 2019**
... din

pentru **P.U.D – construire imobil de locuințe colective S+P+3E, str. Edgar Quinet nr. 18,**
generat de imobilul cu nr. cad. 279117;

Inițiator: Crișan Octavian Florin și soția Crișan Carmen-Aurelia;

Proiectant: S.C. Atelier Schmidt S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adina Schmidt;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : teren în suprafață de 1298 mp, situat pe frontul vestic al străzii Edgar Quinet, delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică.

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

UTR Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

- *funcțiune predominantă și regim de construire:* zonă cu locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică convergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu”. Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică. Subzone cu alt caracter sunt înserate întâmplător și contribuie în mică măsură la asigurarea serviciilor necesare locuirii.

- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat). (b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T max. = 60%, pentru parcelele de colț: P.O.T max. = 75%. 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. C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,2, pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

- *retragere min. față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secțiunea 1.C Reglementări pentru Spațiul Public), în front discontinuu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț,



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

- *retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară:* de regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcție se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de dispunere / cuplare se va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea minimă față de limita laterală nordică: 6.5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică: 6 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 12 m;
- accesul auto și cel pietonal din str. Edgar Quinet;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Edgar Quinet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.02.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017). Aceasta va avea aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Edgar Quinet

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **2748** din **4.07.2018**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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 (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii urbane,
arh. Andreea Murgan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

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

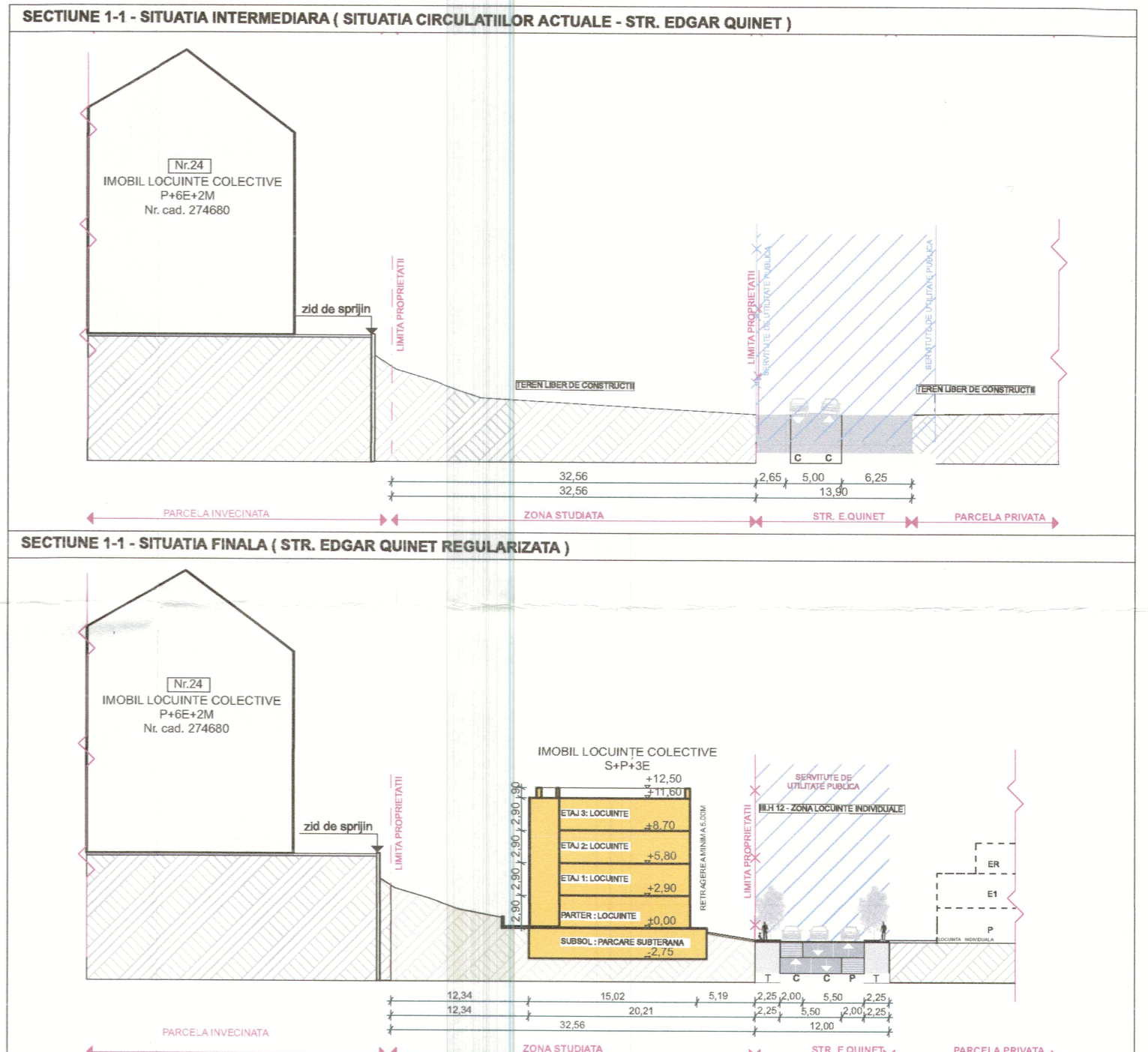
**COLONIA FAGET
VP**

**Lc/PUZ
Hmax=24m**

**Liu/PUZ
Hmax=12m**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
**HCL nr 571 din 4.07.2019
VIZAT**
Aviz nr 1339 din 7.03.2019
SECRETAR



LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATII STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA INVECINATA
- PERIMETRU EDIFICABIL
- IMOBIL PROPUȘ
- SUBSOL IMOBIL PROPUȘ
- PLATFORMĂ EXTERIOARA
- PLATFORMĂ PIETONALĂ
- PLATFORMĂ CAROSABILĂ
- PUNCT GOSPODĂREȘ INGROPAT
- IMOBILE ÎNVECINATE
- SPATIU VERDE
- SUPRAFATA SERVICIILOR DE UTILITATE PUBLICA - ASIGURARE LARGIRE STRADA EDGAR QUINET - 8MP
- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ
- VEGETATIE PROPUȘA

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

	MP	%
ARIE TEREN	1.290,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	324,32	25,15
ARIE PLATFORME / TERASE	180,00	13,95
ARIE CIRCULATII PIETONALE	30,00	2,32
ARIE CIRCULATII CAROSABILE	90,00	6,99
ARIE SPATII VERZI	632,68	49,04
LOC DE JOACA	25,00	1,93
PUNCT GOSPODĂREȘ	8,00	0,62

UTR Lc
S_{teren} = 1.298 mp

S teren rezervata pentru drum = 8,00mp
S teren ramas dupa dezmembrare = 1 290,00mp
S construita existenta pe teren = 0,00 mp
S desfasurata existenta pe teren = 0,00 mp
S construita propusa = 324,32mp
S desfasurata supraterrana propusa = 1 298,00mp

REGIM DE INALTIME	EXISTENT	PROPUȘ		
INALTIME ATIC	-	S+P+3E		
LOCURI DE PARCARE	-	16		

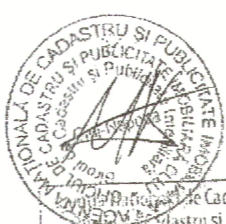
P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. propus = 24,98% P.O.T. maxim = 0,35%
C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 1,00 C.U.T. maxim = 1,00

Notă : Se alocă un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100mp (16 apartamente = 16 locuri de parcare amplasate conf. planșa A07 PLAN SUBSOL).

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3258/data 02.08.2018

Recepționat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru

1394M data 01.08.2018



Calculul suprafețelor
Mar. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet
L 34-48-C-a-4-II

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungime latitudinală (m)
101	583693,850	390538,020	32,49
102	583685,600	390569,450	6,32
103	583679,525	390567,721	6,54
104	583671,624	390565,050	6,94
105	583663,325	390561,731	6,11
106	583657,823	390559,081	6,25
107	583650,532	390555,210	6,36
108	583644,917	390552,229	32,49
109	583641,170	390524,100	12,45
110	583672,120	390530,030	13,97
111	583682,210	390534,339	12,21

S_{teren} = 1299 mp



Categorie de importanță "C"
Construcție de importanță normală
Grad de rezistență la foc II, conform normativ P118/99
Zona seismică F

Sef proiect: arh. Adina SCHMIDT	Beneficiar: S.C. VOLANTE CONȘTRUCȚII IMOBILIARE SRL, str. Meteor, nr.87A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Nr. proiect: 14/03/2018
Proiectat: arh. Mihai SCHMIDT	Obiectiv: ELABORARE PUD CONȘTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E	Faza: P.U.D.
Desenat: arh. Andrea JABLONCZKI	Amplasament: str. Edgar Quinet, nr.18, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	Plansa nr.: A.03
	Scara: 1:500	
	Denumirea planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE	
	Data: oct. 2018	

P.U.D. – Construire imobil de locuințe colective S+P+3E
str. Edgar Quinet nr. 18
Nr. 231170/25.04.2019
(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. VOLANTE CONSTRUCȚII IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 557166/21.11.2018

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 de locuințe colective S+P+3E – str. Edgar Quinet nr. 18

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

- **Certificat de urbanism nr. 2748/04.07.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1339/07.03.2019**

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. 557166/21.11.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.11.2018

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019

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\Sedințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 05.09.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019, 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 au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 12.02.2019, 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 :

- Asociația de Proprietari – str. Edgar Quinet nr. 16
- Asociația de Proprietari – str. Edgar Quinet nr. 20
- Asociația de Proprietari – str. Edgar Quinet nr. 24

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 12.02.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

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

