

13/5.09.2018.

1-7 P.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet nr. 23

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet nr. 23 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 392293 din 24.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet nr. 23, beneficiar: S.C. KONZO INVEST S.R.L.;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 580 din 27.06.2018, 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 și nr. 737/2017;

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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet nr. 23, beneficiar: S.C. KONZO INVEST S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- *retragerea minimă față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea minimă față de limita laterală sudică:* 3m.;
- *retragerea minimă față de limita posterioară:* 6 m.;
- *circulațiile și accesele:* din str. Edgar Quinet;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare la sol și amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri de parcare 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. la strada Edgar Quinet, dezmembrată din parcela inițială, va fi înscrisă în C.F. 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).

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 locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet nr. 23

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu - construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet nr. 23.

Documentația a fost întocmită de S.C. TEDAVIO S.R.L., la comanda beneficiarului S.C. KONZO INVEST S.R.L., pentru construire locuință semicolectivă S+P+E+R. Terenul studiat prin P.U.D., cu suprafața de 596 mp din care s-a dezmembrat fâșia de 46 mp grevată de servitute de utilitate publică, se află în proprietatea privată a S.C. KONZO INVEST S.R.L. și este încadrat conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin Certificatul de urbanism nr. 5892 din 11.12.2017 s-a solicitat elaborarea P.U.D. (conform Legii 350/2001 art. 32 alin. 1 lit. d) întrucât se solicită o derogare de la prevederile Regulamentului de urbanism, respectiv amplasarea față de limita laterală.

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

- *retragerea minimă față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea minimă față de limita laterală sudică*: 3m.;
- *retragerea minimă față de limita posterioară*: 6 m.;
- *circulațiile și accesele*: din str. Edgar Quinet;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare la sol și amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri de parcare 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. la strada Edgar Quinet, dezmembrată din parcela inițială, va fi înscrisă în C.F. 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).

Arhitectul Șef în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul nr. 580 din 27.06.2018.

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 locuință semicolectivă S+P+E+R, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv, Șef birou Strategii urbane,
Ing. Corina Ciuban **Arh. Andreea Mureșan**

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 30. AUG. 2018

Semnătura:



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. KONZO INVEST S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Pompiliu Teodor nr. 31, ap. 6, înregistrată sub nr. **198107/433/2018** 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:

AVIZ
Nr. 580 din 27.06.2018

pentru **P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Edgar Quinet f.n.**
generat de imobilul cu nr.cad. 291294

Inițiator: **S.C. KONZO INVEST S.R.L.**

Proiectant: **S.C. TEDAVIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dan Ștefan O.M. Adace

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 596 mp. situată pe frontul estic al str. Edgar Quinet, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și estică și parcelă liberă de construcții în partea nordică.

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

- *UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban
- *funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m., adâncimea de 30 – 55 m. și suprafața de 450 – 1000 mp.).
- *regim de construire*: Regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indici urbanistici*: P.O.T max. = 35% și C.U.T max. = 0,9 ADC/mp.
- *retragere min. față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru 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. și cu cel mult 5 m. de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- *retragere min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m.), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.
- *retragere min. față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragere minimă față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate;
- retragere minimă față de limita laterală sudică: 3m.;
- retragere minimă față de limita posterioară: 6 m.;
- circulațiile și accesele: din str. Edgar Quinet;

3

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare la sol și amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Edgar Quinet.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Edgar Quinet va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. 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).

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.06.2018**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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 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 (DTAC) 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. **5892** din **11.12.2017** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspektor specialitate,
Arh.Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., Cons. Viorica-Elena Kallos

Kallos

EXISTENT	CF 291294		PROPUS		CF 291294	
	mp	%	mp	%		
1. SUPRAFATA TEREN BENEFICIAR	596,00	100,00	596,00	100,00		
2. SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	180,00	30,20		
3. SUPRAFATA ALEI SI TROTUARE	0,00	0,00	95,00	15,94		
4. SUPRAFATA SPATII VERZI	596,00	100,00	321,00	53,86		
5. SUPRAFATA DESFASURATA	0,00		465,00			
6. POT		0,00%		30,20%		
7. CUT		0,000		0,780		

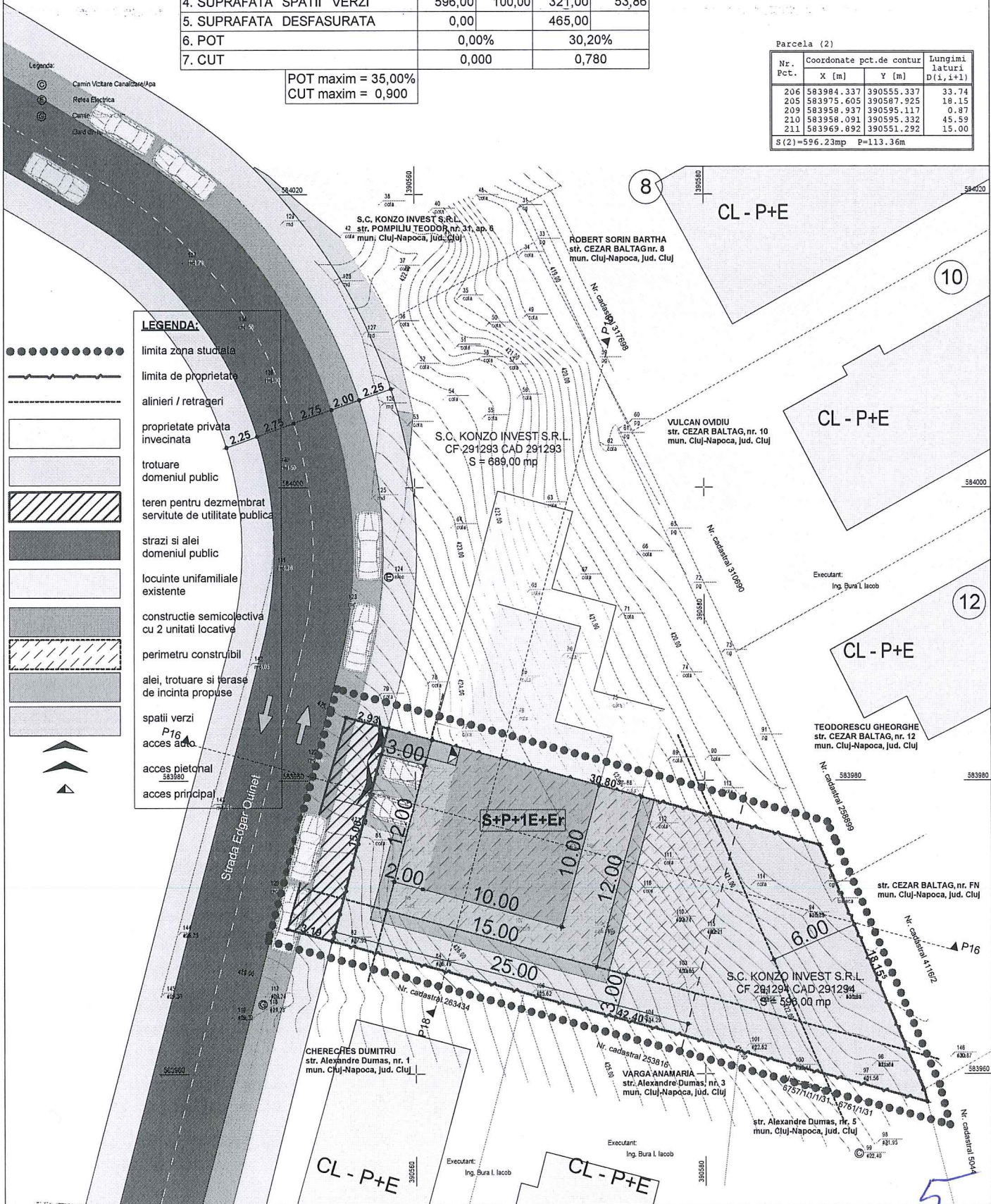
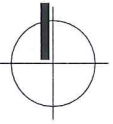
BILANT TERITORIAL

POT maxim = 35,00%
CUT maxim = 0,900

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(1,2+1)
	X [m]	Y [m]	
206	583984.337	390555.337	33.74
205	583975.605	390587.925	18.15
209	583958.937	390595.117	0.87
210	583958.091	390595.332	45.59
211	583969.892	390551.292	15.00

S(2)=596.23mp P=113.36m



LEGENDA:

- limita zona studiata
- limita de proprietate
- - - - - alinerii / retrageri
- proprietate privata invecinata
- trotuare domeniul public
- ▨ teren pentru dezmembrat servitute de utilitate publica
- ▩ strazi si alei domeniul public
- locuinte unifamiliale existente
- ▨ constructie semicolectiva cu 2 unitati locative
- ▨ perimetru constructibil
- ▩ alei, trotuare si terase de incinta propuse
- ▩ spatii verzi
- ▲ P16 acces auto
- ▲ acces pietonal
- ▲ acces principal

Oficiul National de Cadastru si Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj

Nr. de inregistrare: 14394 data: 21.01.2018

421.32 Receptionat

Dana-Mihaela GHIRIȘAN
Consilier Cadastru

(prenumele și numele consilierului / inspectorului)

1/27...6761

CLASA DE IMPORTANTA III
CATEGORIA DE IMPORTANTA C

TEODAVIO
tel: 0264 - 597675
fax: 0264 - 597675
str. Calea Turzii nr. 231-233
Cluj-Napoca, Romania

calitatea	nume	semnatura
SEF PROIECT	arh. Dan Stefan ADACE	
PROIECTAT	arh. Dan Stefan ADACE	
DESENAT	arh. Oana Andreea BOGATAN	

Acord document este proprietatea firmei S.C. TEODAVIO SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reproduc, total sau partial, fara autorizarea expresa a societati. Valabilitatea ca trebuie sa fie conforma noii pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

beneficiar:	S.C. KONZO INVEST S.R.L.
adresa:	str. Pompiliu Teodor nr. 31, ap. 6, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 2 UNITATI LOCATIVE IN REGIM CUPLAT mun. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet, CF 291294, Cluj
titlu plansa:	PLAN DE SITUATIE - reglementarii urbanistice
proiect nr:	01 / 2017
data:	03 / 2018
faza:	P.U.D.
scara:	1 : 250
plansa nr.:	U 03

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E+R
str. Edgar Quinet nr. 23
Nr. 392293/21.08.2018
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. KONZO INVEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TEDAVIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 198107/20.04.2018

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 locuință semicolectivă S+P+E+R – str. Edgar Quinet nr. 23

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

- **Certificat de urbanism nr. 5892/11.12.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 580/27.06.2018**

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. 198107/20.04.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.04.2018

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 14.06.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 23-25.03.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018, ora 9.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 14.06.2018, ora 9.

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 fostificați :

- Teodorescu Gheorghe – str. Cezar Baltag nr. 12
- Flueraș Titus – str. Cezar Baltag nr. 14
- Cherecheș Dumitru – str. Alexandre Dumas nr. 1
- Varga Anamaria – str. Alexandre Dumas nr. 3
- S.C. MĂNĂȘTUR HOLDING S.R.L. – B-dul Decebal nr. 11, bl. S 14, sc. B, ap. 38, sector 3, București

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 14.06.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U, din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Dan Adace.

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

Director executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan