

12/15.12.2020

HOTĂRÂRE

1-8 p.  
privind aprobarea P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er,  
str. Borhanciului nr. 119 G

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598759/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 599284/7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G, beneficiară: S.C. TSH TEAM S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 249 din 24.09.2020 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G, beneficiară: S.C. TSH TEAM S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 333950.

Documentația reglementează:

- retragerile față de limitele laterale: 3 m pentru locuința, pe limita de proprietate carpot-ul/garajul;
- retragerea față de limita posterioară: min. 17.48 m;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes local (nr. cad 331871) cu ampriza de 9m;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol (sistem carpot) și două locuri în spațiu specializat amenajat la parterul locuinței;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

Aleea de interes local din care se realizează accesul la locuința semicolectivă propusă, va fi echipată edilitar și realizată la strat de rezistență anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

**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**  
**P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er,**  
**str. Borhanciului nr. 119G**

Prin cererea nr. 429514/433/2020, S.C. TSH TEAM S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 615 mp, este situată în vecinătatea vestică al drumului (nr. topo 13499) ce se desprinde din str. Borhanci în dreptul numărului administrativ 25 fiind delimitată de parcele libere de construcții la vest, est și sud.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ caracteristicile menționate în art. 4 al R.L.U. aferent U.T.R. Liu, neavând front la stradă, autorizarea lucrărilor de construire e condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune construirea unui mobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, 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, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G.

**PRIMAR**

**Emil Boc**

EL.

Nr. 599284 din 07.12.2020

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er,  
str. Borhanciului nr. 119 G**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 598759/1/7.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 429514/433/2020, S.C. TSH TEAM S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G.

Documentația a fost întocmită de S.C. CTB ARHITECTURA S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. TSH TEAM S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 333950.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 615 mp, este situată în vecinătatea vestică al drumului (nr. topo 13499) ce se desprinde din str. Borhanci în dreptul numărului administrativ 25 fiind delimitată de parcele libere de construcții la vest, est și sud. Parcela (nr. cad. 333950) are reglementată adresa poștală (administrativă) pe str. Borhanciului nr. 119G.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ caracteristicile menționate în art. 4 al R.L.U. aferent U.T.R. Liu, neavând front la stradă, autorizarea lucrărilor de construire e condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, 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, respectiv:

- retragerile față de limitele laterale: 3 m pentru locuința, pe limita de proprietate carpotul/garajul;
- retragerea față de limita posterioară: min. 17.48 m;
- accesele auto și pietonal: din alee de interes local (nr. cad 331871) cu ampriza de 9m;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol (sistem carpot) și două locuri în spațiu specializat amenajat la parterul locuinței;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

Aleea de interes local din care se realizează accesul la locuința semicolectivă propusă, va fi echipată edilitar și realizată la strat de rezistență anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 249 din 24.09.2020.

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. 2386 din 28.05.2019, 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, potrivit căreia 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 P.U.D. – construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er, str. Borhanciului nr. 119G, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Arh. Adriana Borza

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

07.12.2020





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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 SC TSH TEAM SRL prin Todea Simion Horea cu domiciliul în judeul Cluj, loc. Cluj-napoca, , înregistrată sub nr. 290809/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 249 din 24.09.2020

pentru P.U.D. - construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er,  
str. Borhanciului nr. 127

generat de imobilul cu nr. cad. 333950

Inițiator: SC TSH TEAM SRL

Proiectant general: S.C. CTB ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolaie Stefanuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 615 mp, situată în vecinătatea vestică al drumului (nr. topo 13499) ce se desprinde din str. Borhanci în dreptul numărului administrativ 25, fiind delimitată de parcele libere de construcții la vest, est și sud.

### I. 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) și de 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);
- *regim de construire*: izolat;
- *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* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;
- *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. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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

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.

**II. Prevederi P.U.D. propuse:**

- retragerile față de limitele laterale: 3 m pentru locuința, pe limita de proprietate carpotul/garajul;
- retragerea față de limita posterioară: min. 17.48 m;
- accesele auto și pietonal: din alee de interes local (nr. cad 331871) cu ampriza de 9m;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol (sistem carpot) și două locuri în spațiu specializat amenajat la parterul locuinței;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.08.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Aleea de interes local din care se realizează accesul la locuința semicolectivă propusă, va fi echipată edilitar și realizată la strat de rezistență anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

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.Z. 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. 184 din 10.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEF,  
DANIEL POP

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4657125 din 04.09.2020

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

**P.U.D. – Construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er**  
**str. Borhanciului nr. 119G**  
Nr. 429514/07.09.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. TSH TEAM S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CTB ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 290809/19.06.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil semicolectiv (2 unități locative), (Sp)+P+E+Er – str. Borhanciului nr. 119G**

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

- **Certificat de urbanism nr. 184/10.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 249/24.09.2020**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 290809/19.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.03.2020

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 24.07.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe



Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 04.03.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.07.2020 - ora. 10.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.07.2020 - ora. 10.

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 :

- Alb Crucița – str. Borhanciului nr. 127
- Junchi Silviu – str. Eugen Ionesco nr. 33

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 24.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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