

21 / 1.11.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R  
și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.

1-23 p.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n., proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598484/1/21.10.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598526/433/21.10.2021 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n., proiect din inițiativa primarului, beneficiară: S.C. GIGHIBANDA S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 66/6.03.2020, nr. 157/19.10.2021 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 Planului Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n., beneficiară: S.C. GIGHIBANDA S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr cad. 341977.

Prin P.U.D se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective format din trei imobile cu regim de înălțime S+P+2E+R dispuse în sistem deschis, izolat precum și amenajarea terenului : spații verzi (plantații înalte, medii și joase), amenajări pentru joacă, odihnă și sport, alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții;

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică:* H/2 dar nu mai puțin de 4,5m pentru corpurile C2 și C3, H /2 dar nu mai puțin de 6m pentru corpul C1.;
- *retragerea față de limita laterală estică:* H/2 dar nu mai puțin de 8m;
- *retragerea față de limita posterioară:* variabilă, de la 8,5m la peste 90m;
- *distanța dintre clădiri aflate pe aceeași parcelă:* minim 15m;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto și pietonal din str. Borhanciului, acces pietonal din str. Romul Ladea. Prin P.U.D se organizează sistemul de alei și circulații din interiorul parcelei, respectiv circulație auto (6m carosabil, 2 m trotuar, fâșie plantată) în partea estică și circulații pietonale în interiorul ansamblului și în partea posterioară a parcelei - spațiul verde dinspre strada Romul Ladea ;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate amplasate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Borhanciului.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Recepția imobilelor de locuințe colective este condiționată de realizarea amenajărilor exterioare propuse pe terenul proprietate, respectiv a spațiilor verzi din interiorul ansamblului, sistemului de alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, mobilier urban,

1

amenajări pentru joacă, odihnă și sport, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și largirii intersecției str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci de către Municipalitate, dar nu mai târziu de 2026.

**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**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2021  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

2



**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. –**  
**construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R**  
**și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.**

Prin cererea nr. 184181/433/2021, S.C. GIGHIBANDA S.R.L., solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 5610 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Borhanciului, fiind delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă și din strada Romul Ladea. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

Prin P.U.D se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective format din trei imobile cu regim de înălțime S+P+2E+R dispuse în sistem deschis, izolat precum și amenajarea terenului: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), amenajări pentru joacă, odihnă și sport, alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții;

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a 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.

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 Plan Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R**  
**și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 598484/1/21.10.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 184181/433/2021, S.C. GIGHIBANDA S.R.L., solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.

Documentația a fost întocmită de: S.C. Spin Studio S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. GIGHIBANDA S.R.L., pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 341977 (rezultată din dezmembrarea parcelei cu nr. cad. 262538).

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 5610 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Borhanciului, fiind delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă și din strada Romul Ladea. Accesul la parcelă se face dintr-un drum public, strada Borhanciului fiind înscrisă în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca la nr. 1195. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

Prin P.U.D se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective format din trei imobile cu regim de înălțime S+P+2E+R dispuse în sistem deschis, izolat precum și amenajarea terenului: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), amenajări pentru joacă, odihnă și sport, alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții;

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5m pentru corpurile C2 și C3, H /2 dar nu mai puțin de 6m pentru corpul C1;
- *retragerea față de limita laterală estică*: H/2 dar nu mai puțin de 8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: variabilă, de la 8,5m la peste 90m;
- *distanța dintre clădiri aflate pe aceeași parcelă*: minim 15m;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto și pietonal din str. Borhanciului, acces pietonal din str. Romul Ladea. Prin P.U.D se organizează sistemul de alei și circulații din interiorul parcelei, respectiv circulație auto (6m carosabil, 2 m trotuar, fâșie plantată) în partea estică și circulații pietonale în interiorul ansamblului și în partea posterioară a parcelei - spațiul verde dinspre strada Romul Ladea ;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate amplasate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Borhanciului.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Recepția imobilelor de locuințe colective este condiționată de realizarea amenajărilor exterioare propuse pe terenul proprietate, respectiv a spațiilor verzi din interiorul ansamblului, sistemului de alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și sport, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.



Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și largirii intersecției str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 19.03.2019, a emis avizul nr. 66 din 6.03.2020, completat cu Avizul nr. 157 din 19.10.2021.

Pentru parcela cu CF nr. 262538, nr. cad. 262538, s-a emis Certificatul de urbanism nr. 657/21.02.2019 și Avizul arhitect șef nr. 66/6.03.2020, completat cu aviz nr. 157/19.10.2021. Ulterior emiterii Avizului arhitectului șef nr. 66/2020, parcela cu nr. cad. 262538 a fost dezmembrată în parcela cu nr. cad. 341487 (destinate largirii străzii Borhanci) și nr. cad. 341488. Parcela cu nr. cad. 341488 a fost dezmembrată în parcela cu nr. cad. 341976 (destinate largirii străzii Romul Ladea) și nr. cad. 341977 (destinată construirii).

Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n a fost promovat spre aprobare în ședința Consiliului Local din 16.06.2021. La propunerea comisiei III a Consilierilor Locali, proiectul a fost retras de Primar de pe ordinea de zi și trimis spre analiză în CTATU, pentru analizarea relației cu vecinătățile și distanțele propuse față de acestea. În urma ședinței CTATU- subcomisia operativă din 30.09.2021, Arhitectul Șef a emis Avizul nr. 157 din 19.10.2021, care completează Avizul Arhitectului Șef nr. 66 din 6.03.2020.

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.

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 a 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. 657/21.02.2019, 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 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 ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n., poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

#### **Direcția Juridică**

22.10.2021  
Director executiv Alina Rus

5



U.A.T.: CLUJ NAPOCA  
 ADRESA IMOBIL: TEREN INTRAVILAN, NR. F.N.  
 CF vechi: 262538; nr. cad. vechi: 262538  
 CF nou: 341977; nr. cad. nou: 341977

Nr. lot.	Coordonate puncte colturi		Suprafata Lotului (P.L. 1/2)
	X [m]	Y [m]	
216	583074,781	394809,728	26,217
217	583068,189	394935,416	30,050
231	583100,217	394922,823	129,057
234	584422,023	394860,538	9,913
235	584925,626	394454,134	90,303
236	584904,495	394833,128	16,023
219	584969,745	394808,609	67,193
280	584916,345	394835,307	12,025
289	584977,181	394844,603	7,158
210	584933,797	394844,762	14,488
211	584947,241	394850,180	13,109
212	584961,119	394856,795	22,742
213	584981,589	394926,007	96,301
214	585033,114	394996,832	21,413
215	585051,625	394995,734	24,794
585009 902p P=511,709p			



62020 7.03.2023  
 Wiligi Kramos  
 Ing. Wiligi Kramos  
 1077 001 06.02.2023

**PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE** sc 1/750

UTR = Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990  
 POT max= 35% - imobil de locuit cu (S)+P+2E+R  
 CUT max= 1 - incalzire de locuit cu (S)+P+2E+R

**Legenda**

- LIMITE, RETRAGERI:**  
 - Limita de proprietate a terenului studiat
- OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE**  
 - Construcții propuse pe teren  
 - Construcții pe parcelele vecine  
 - Contur etaj 1, 2 și etaj retras  
 - Platforma subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe palm. fractii
- CIRCULATI SI ACCESE**  
 - Circulatii carosabile publice  
 - Circulatii pietonale publice  
 - Suprafata carosabila si pietonala in incinta  
 - Spatii interioare pe sol  
 - Acces subteran pe terenul studiat  
 - Acces pietonal pe teren din constructiile studiate

**REGULAMENTARI**

- retrageri din aliniament 5.00/3.00m
- retrageri minime laterale 4.50/6.00m si minim h/2

Bilan territorial propus	m <sup>2</sup>	%
Construcție	1425.00	25.40
Circulatii		
- auto	805.00	14.35
- pietonal	1135.00	20.25
Spatii verzi pe sol	2245.00	40.00
<b>TOTAL</b>	<b>5610.00</b>	<b>100.00</b>

**Indici urbanistici**  
 Suprafata teren= 5610.00 m<sup>2</sup>  
 Suprafata construita= 1425.00 m<sup>2</sup>  
 Suprafata ciosfasurata= 5475.00 m<sup>2</sup>

P.O.T.= 25.40 %  
 C.U.T.= 0.98

Numar unitati locative: 60  
 Nr. locuri de parcare: 68  
 Regim de inaltime: S+P+2E+R, P

Nota: conf. RLU PUG in vigoare:  
 Subsor (prescrisibil) S1 - nivel construit si caci si avand parocosele sit, ad. sub nivelul terenului (tranzicibil) incalzire cu raze mult de joase din inaltimea izbit. Subsolia se considera nivel sustinut la constructii izbita. P118-89 Normativ de autorizare si construire pentru terenurile in vigoare prezenta Regulament, poate sa fie in cant. se considera subsol nivelului constructie care respecta regim de inaltime si se poate oclaura a cadrei.

Obiectiv: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**  
 Amplasament: Cluj-Napoca, str. Burhanol, nr. FN

Investitor: SC AXA IMCD INVEST SRL  
 Cluj-Napoca, str. Calea Manastur nr. 76, ap. 19 Cluj  
 Denumire planşa:

PROIECTANT: SPIN STUDIO SRL  
 J 127400/2006, CUI 13860004,  
 LOC. BACIU, STR. CASTANILOR, NR. 30, JUD. CLUJ  
 TEL. 0723 358758

PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE

Sef proiect: arh. Adrian Ilie  
 Proiectat: spec. RUI Adrian Ilie  
 Desenat: arh. Adrian Ilie







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



Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AXA IMOB INVEST S.R.L., cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Mănăstur nr. 78, ap. 70, înregistrată cu nr. 606125/43/19.12.2018, 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. 64 din 6.03.2020

pentru P.U.D. – Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare,  
str. Borhanciului f.n.

generat de imobilul cu nr. cad. 262538

Inițiator: S.C. AXA IMOB INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. Spin Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian T. Ilie,

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 5610 mp, situată pe frontul sudic al străzii Borhanciului, delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă și din strada Romul Ladea.

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

- UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

- funcțiune predominantă: locuințe colective

- regim de construire: izolat

- 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 va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

- indici urbanistici : pentru imobilele de locuit cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - POT maxim = 35% , CUT max = 1.

- retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament

- retragere min. față de limitele laterale și față limitele posterioare:

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.

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.

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediară a regulii de retragere menționate mai sus.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea 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

## II. Prevederi P.U.D. Propuse

Prin P.U.D se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective format din trei imobile cu regim de înălțime S+P+2E+R dispuse în sistem deschis, izolat precum și amenajarea terenului : spații verzi ( plantații înalte, medii și joase), amenajări pentru joacă, odihnă și sport, alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții;

- retragerea față de limita laterală vestică: H/2 dar nu mai puțin de 4,5m;
- retragerea față de limita laterală estică: H/2 dar nu mai puțin de 8m;
- retragerea față de limita posterioară: variabilă, de la 8,5m la peste 90m;
- distanța dintre clădiri aflate pe aceeași parcelă: minim 15m;
- accesul auto și pietonal: acces auto și pietonal din str. Borhanciului, acces pietonal din str. Romul Ladea. Prin P.U.D se organizează sistemul de alei și circulații din interiorul parcelei, respectiv circulație auto ( 6m carosabil, 2 m trotuar, fâșie plantată) în partea estică și circulații pietonale în interiorul ansamblului și în partea posterioară a parcelei - spațiul verde dinspre strada Romul Ladea ;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate amplasate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Borhanciului;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.03.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

*Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Recepția imobilelor de locuințe colective este condiționată de realizarea amenajărilor: exterioare propuse pe terenul proprietate, respectiv a spațiilor verzi din interiorul ansamblului, sistemului de alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și sport, platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.*

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a carei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și largirii intersecției mai sus menționate de către Municipality.

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 (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. 657 din 21.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatului de urbanism nr. 643 din 20.02.2017.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex: inspector, Arh. Anamaria Popa

Achitată taxă de 13 lei, conform Chitanței nr. 4033239 din 02.03.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.2020





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calcea 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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ  
Nr. 157... din 19.10.2021

pentru: completarea Avizului nr. 66 din 6.03.2020

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 66 din 6.03.2020 emis pentru P.U.D  
- construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R în sensul că:

- retragerea față de limita laterală vestică: H/2 dar nu mai puțin de 4,5m pentru corpurile C2 și C3,  
H/2 dar nu mai puțin de 6m pentru corpul C1.

Primar,  
EMIL BOC

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

9



**P.U.D. – Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare  
str. Borhanciului f.n.  
Nr. 184181/17.03.2021  
(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. GIGHIBANDA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 606125/19.12.2018

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 ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare – str. Borhanciului f.n.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 657/21.02.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 66/06.03.2020 și nr. 157/19.10.2021**

**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. 606125/19.12.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 15.05.2017

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

10



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în datele de 10.08.2017 și 19.03.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 25.04.2017

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în datele de : 10.08.2017 - ora 14 și 19.03.2019 - 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 sediul Primăriei, în Sala de Sticlă în datele de : 10.08.2017 - ora 14 și 19.03.2019 - 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 :

- Rus Călin și Rus Ana Roxana –
- Asociația de Proprietari – str. Borhanciului nr. 16
- Tomoioagă Vasile Stelian –
- S.C. TERMOEXPRESS CONSTRUCT S.R.L. – str. Zorilor nr. 38, ap. 3
- S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. – B-dul Muncii nr. 18, ap. 7
- Borodi Ioan -
- Asociația de Proprietari – str. Romul Ladea nr. 23

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 10.08.2017 - ora 14 și 19.03.2019 - ora 15.

La dezbaterile din 10.08.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării – arh. Adrian Ilie.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 19.03.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării – arh. Adrian Ilie.

Din partea publicului s-a prezentat d-na. Flavia Moisă, reprezentanta firmei S.C. HOME GARDEN S.R.L., care se interesează de cota terenului pentru că în vecinătate au un proiect în derulare într-o fază avansată

Prin adresa cu nr. 526298/16.11.2017, S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Muncii nr. 18, comunică următoarele observații :

va rugam sa ne transmiteti o sectiune intre blocurile a caror documentatie a fost initiata de catre SC AXA IMOB INVEST SRL si cele construite de catre Home Construct SRL.

M



Am dori sa stim cum se rezolva **diferenta de nivel** intre cele doua proprietăți.



Cluj-Napoca  
la Data : 16 Noiembrie 2017

Prin adresa cu nr. 531860/08.11.2018, S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Muncii nr. 18, comunică următoarele observații :

Avem rugamintea sa ne transmiteti sectiuni transversale si detalii referitoare la solutia de realizare a drumului si imprejuririi proprietatii spre terenul Home Construct SRL.

Multumim,

Home Construct SRL



Prin adresa cu nr. 595541/13.12.2018, S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Muncii nr. 18, comunică următoarele observații :

Solicităm:

Cotele absolute la nivelul drumului de acces propus prin proiectul învecinat aflat în fază PUD - și anume :

- Secțiunea transversală C1 - cotă absolută pe drum acces 359.00
- Secțiunea transversală C2 - cotă absolută pe drum acces 362.00
- Secțiunea transversală C3 - cotă absolută pe drum acces 365.00

Să fie modificate astfel :

- Secțiunea transversală C1 - cotă absolută pe drum acces 358.00
- Secțiunea transversală C2 - cotă absolută pe drum acces 361.00
- Secțiunea transversală C3 - cotă absolută pe drum acces 364.00

Prin cotele noi propuse, intelegem cota suprafetelor carosabile finale.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized letter 'R'.



Facem această solicitare datorită:

1. Cotelor de drum existente pe proprietatea noastră;
2. Circulațiile pe viitorul drum – propus prin PUD str.Borhanci nr.20/f.n- se vor desfășura la nivelul balcoanelor de la imobilele noastre ;
3. Fiind două drumuri alăturate este nefirească decalajul pe verticală propus prin PUDul învecinat (str.Borhanci f.n-nr.20)

Mulumim.

Home Construct SRL



**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 sesizarea S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Muncii nr. 18, cu nr. 526298/16.11.2017, proiectantul lucrării – S.C. SPIN STUDIO S.R.L. precizează următoarele

-construcțiile propuse prin acest proiect sunt asezate cât de mult posibil pe terenul natural, aleea de incintă de asemenea, diferența de nivel față de terenul natural nu va fi mai mare de 1m și va fi preluată cu ajutorul unor taluzuri înierbate cu panta de 45 de grade sau prin ziduri de sprijin înglobate în soclul de la gard.

-considerăm că ar fi util și constructiv să ne trimiteți (dacă doriți) o "Ridicare topografică" cât mai actuală a zonei dintre construcțiile d-voastră și limita de proprietate cu noi, dacă pe parcela d-voastră s-au terminat lucrările de sistematizare verticală pe zona respectivă, sau un "Plan de sistematizare verticală" și "Plan împrejmuire" pe această zonă, pentru a face o corelare și a găsi o soluție cât mai puțin invazivă de preluare a diferenței de nivel dintre cele două parcele, diferența de nivel naturală mică accentuată de nivelările pentru aleea d-voastră de incintă și a noastră.

-am atașat acestei adrese "Planul reglementări urbanistice" și Secțiuni caracteristice" prin teren, conform ridicării topografice primite la demararea proiectului, dar între timp d-voastră ați mai evoluat cu lucrările și continuați să avansați. Prin urmare ne rezervăm posibilitatea de a face mici modificări la faza de Documentație Tehnică pentru Autorizație de Construire (DTAC) și la faza de Proiect Tehnic (PT) în funcție de stadiul lucrărilor d-voastră.

Cu stima,  
Spin Studio SRL, Arh. Adrian Ilie, spec. R.U.R.  
tel.: 0723.183575, office@spinstudio.ro  
Data: 22.11.2018



13

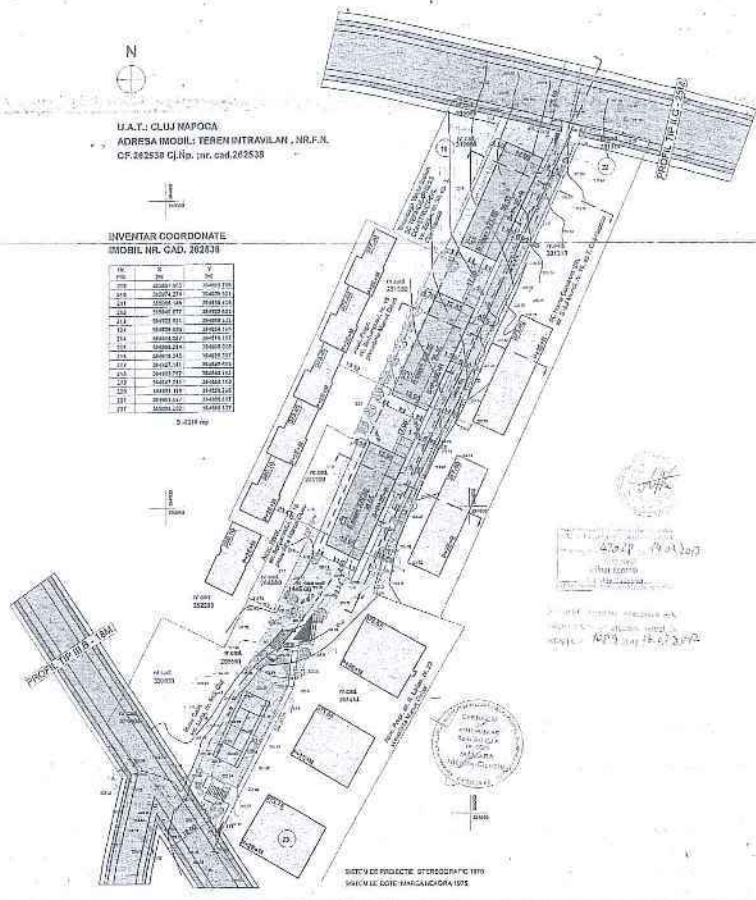




U.A.T.: CLUJ NAPOCA  
 ADRESA IMOBIL: TEREN IN TRAVILAN, N.R.F.N.  
 CP. 542538 CLJ Nap. nr. cad. 202538

**INVENTAR COORDONATE**  
 IMOBIL NR. CAD. 202538

Nr.	X	Y
1	202538.00	542538.00
2	202538.00	542538.00
3	202538.00	542538.00
4	202538.00	542538.00
5	202538.00	542538.00
6	202538.00	542538.00
7	202538.00	542538.00
8	202538.00	542538.00
9	202538.00	542538.00
10	202538.00	542538.00
11	202538.00	542538.00
12	202538.00	542538.00
13	202538.00	542538.00
14	202538.00	542538.00
15	202538.00	542538.00
16	202538.00	542538.00
17	202538.00	542538.00
18	202538.00	542538.00
19	202538.00	542538.00
20	202538.00	542538.00
21	202538.00	542538.00
22	202538.00	542538.00
23	202538.00	542538.00
24	202538.00	542538.00
25	202538.00	542538.00
26	202538.00	542538.00
27	202538.00	542538.00
28	202538.00	542538.00
29	202538.00	542538.00
30	202538.00	542538.00
31	202538.00	542538.00
32	202538.00	542538.00
33	202538.00	542538.00
34	202538.00	542538.00
35	202538.00	542538.00
36	202538.00	542538.00
37	202538.00	542538.00
38	202538.00	542538.00
39	202538.00	542538.00
40	202538.00	542538.00
41	202538.00	542538.00
42	202538.00	542538.00
43	202538.00	542538.00
44	202538.00	542538.00
45	202538.00	542538.00
46	202538.00	542538.00
47	202538.00	542538.00
48	202538.00	542538.00
49	202538.00	542538.00
50	202538.00	542538.00



**PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE** sc. 1/750

IMR = 1 - Zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990  
 POT max = 35% - imobile cu lacuzi cu S+P+2E+R  
 C.U.T. max = 1 - imobile cu lacuzi cu S+P+2E+R

- Legenda**
- LIMITE DESTINAGERI
  - Limita de proprietate a terenului studiat
  - OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE
  - Carosabil propus pe teren
  - Carosabil pe parcelata vecina
  - CIRCULATI SI ACCESE
  - Circuit carosabil public
  - Circuit pietonal public
  - Suprafata carosabila si pietonala in incinta
  - Spatii verzi pe sol
  - Acces auto pe terenul studiat
  - Acces pietonal pe teren si in constructia studiat

**REGULAMENTARI**  
 retrageti din terenul studiat  
 retrageti lista de incalzire la 2m

Blant (totalizat asupra)	m <sup>2</sup>	%
Constructiv	1425.00	28.70
Circulatii		
- auto	605.95	14.30
- pietonal	1139.00	20.29
Spatii verzi pe sol	2345.00	40.00
TOTAL	3610.00	100.00

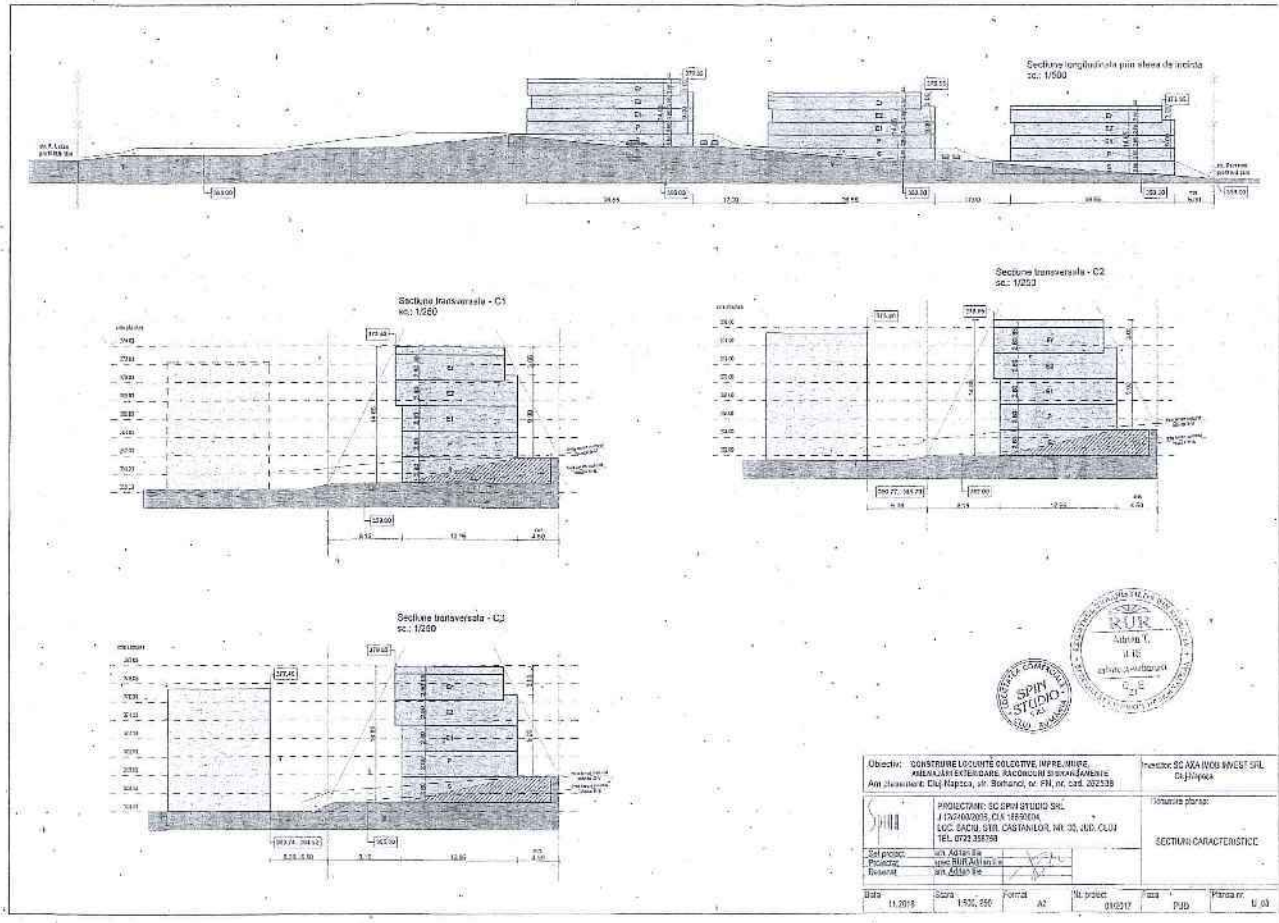
**Indici urbanistici**  
 Suprafata teren 5910.00 mp  
 Suprafata constructiv = 1425.00 m<sup>2</sup>  
 Suprafata carosabila = 3476.00 m<sup>2</sup>

P.O.T. = 25.40 %  
 C.U.T. = 0.98

Numar unitati locative: 53  
 Alte functii: -  
 Nr. locuri de parcare: 69  
 Regim de inaltime: S+P+2E+R  
 Lotaria = 191.90



Obiectiv: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREMIU, CESTIUNI EXTERIOARE, RACORDURI SI INSTALATII	Investitor: SC ANA INVEST SRL Cluj Napoca
Amplasament: Cluj Napoca, str. Bofanc, nr. FN, nr. cad. 202538	
PROIECTANT: SC SPIN STUDIO SRL J. 132400008, CLJ 1592004 LOJ BACIU, STR. CASTANILOR, NR. 33, JUDE. CLUJ TEL. 0723 385798	Documente planse:
Sei proiect: SPIN STUDIO Proiectat: SPIN STUDIO Descurt: SPIN STUDIO	PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE
Data: 11.2018	Scara: 1/750
Forma: A2	Nr. proiect: 010217
Tip: PUD	Planse nr.: U_03



Obiectiv: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREMIU, CESTIUNI EXTERIOARE, RACORDURI SI INSTALATII	Investitor: SC ANA INVEST SRL Cluj Napoca
Amplasament: Cluj Napoca, str. Bofanc, nr. FN, nr. cad. 202538	
PROIECTANT: SC SPIN STUDIO SRL J. 132400008, CLJ 1592004 LOJ BACIU, STR. CASTANILOR, NR. 33, JUDE. CLUJ TEL. 0723 385798	Documente planse:
Sei proiect: SPIN STUDIO Proiectat: SPIN STUDIO Descurt: SPIN STUDIO	SECTIUNI CARACTERISTICE
Data: 11.2018	Scara: 1/500, 2/500
Forma: A2	Nr. proiect: 010217
Tip: PUD	Planse nr.: U_03

14



Ca răspuns la sesizarea S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Muncii nr. 18, cu nr. 531860/08.11.2018, proiectantul lucrării – S.C. SPIN STUDIO S.R.L. precizează următoarele

-plansele solicitate de d-voastra se vor realiza la faza de Documentatie Tehnica pentru Autorizatie de Construire (DTAC) si la faza de Proiect Tehnic (PT), proiectul in discutie fiind doar la faza de Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

-asa cum mentionam in adresa precedenta: consideram ca ar fi util si constructiv sa ne trimiteti (daca doriti) o "Ridicare topografica" cat mai actuala a zonei dintre constructiile d-voastra si limita de proprietate cu noi (daca pe parcela d-voastra s-au terminat lucrarile de sistematizare verticala pe zona respectiva) sau un "Plan de sistematizare verticala" si "Plan imprejmuire" pe aceasta zona, pentru a face o corelare si a gasi o solutie cat mai putin invaziva de preluare a diferentei de nivel dintre cele doua parcele, diferenta de nivel naturala mica a fost accentuata de nivelarile pentru alea d-voastra de incinta, dupa cum se poate vedea in fotografia care urmeaza.



-intre timp proiectantii d-voastra au luat legatura cu noi si impreuna vom gasi o varianta acceptata de toate partile implicate:

1. fie continuam lucrarile dupa finalizarea lucrarilor la d-voastra
2. fie realizam lucrarea impreuna, de comun acord cu proprietarii.

Cu stima,  
Spin Studio SRL, Arh. Adrian Ilie, spec. RUR  
tel.: 0723.183575, office@spinstudio.ro  
Data: 10.12.2018



15



Ca răspuns la sesizarea S.C. HOME CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Muncii nr. 18, cu nr. 595541/13.12.2018, proiectantul lucrării – S.C. SPIN STUDIO S.R.L. precizează următoarele

D-voastră prin soluția de drum aleasă ați creat o diferență de nivel între drumul d-voastră și terenul natural, diferența pe care va trebui să o rezolvați. Acest lucru se poate vedea în fotografia de mai jos.



Drumul propus în Documentația mai sus menționată se va amplasa la cota cea mai potrivită pe terenul natural, ținând cont de vecinii și din stânga și din dreapta.

Cu stima,  
Spin Studio SRL, Arh. Adrian Ilie, spec. RUR  
tel.: 0723.183575, office@spinstudio.ro  
Data: 05.02.2019



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.

Prin notificările cu nr. 544046/433/24.11.2017, 561282/433/23.11.2018 și 606674/433/19.12.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 560204/22.11.2018, 591713/11.12.2018 și 66207/06.02.2019 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresele cu nr. 564482/433/26.11.2018, 597743/433/14.12.2018, 70664/433/08.02.2019

16




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**





**PROCES-VERBAL**

**Nr. 365.731/305/17.06.2021**

Încheiat cu ocazia ședinței ordinare a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca din data de 16 iunie 2021, ședință convocată de către primar.

Ședința se desfășoară prin platforma on-line de videoconferință Cisco webex și se procedează la vot electronic.

La apelul nominal se constată că absentează consilierii locali Marius Sorel Jurja (absent motivat) și Rác Levente-Zsolt. Consiliul local este legal întrunit.

**Secretarul general al municipiului** – supune la vot procesul-verbal al ședinței anterioare și anunță că acesta a fost aprobat în unanimitate (25 de voturi pentru).

Se intonează Imnul de Stat al României.

**Președintele de ședință** – supune atenției următorul proiect al ordinii de zi:

1. Proiect de hotărâre privind însușirea Documentațiilor cadastrale de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unor imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Vântului. Proiect din inițiativa primarului.
2. Proiect de hotărâre privind însușirea Documentațiilor tehnice pentru înscrierea imobilului strada Triajului (tronsonul 1 și 2) din municipiul Cluj-Napoca, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.
3. Proiect de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru înscrierea imobilului strada Turnu Roșu din municipiul Cluj-Napoca, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.
4. Proiect de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru înscrierea imobilului strada Valea Chintăului din municipiul Cluj-Napoca, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.
5. Proiect de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru înscrierea imobilului strada Meseriilor din municipiul Cluj-Napoca, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.
6. Proiect de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru înscrierea imobilului strada Olănești din municipiul Cluj-Napoca, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.
7. Proiect de hotărâre privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, a unui imobil cu destinație de drum (ce se desprinde din str. Traian Vuia) și însușirea Documentației tehnice, pentru înscrierea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.
8. Proiect de hotărâre privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului, a unui imobil cu destinație de drum și însușirea Documentației tehnice, pentru înscrierea imobilului strada Valea Drăganului, din municipiul Cluj-Napoca, în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Proiect din inițiativa primarului.



9. Proiect de hotărâre privind preluarea în proprietatea privată și trecerea în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca, a imobilului-teren, identificat cu nr. cad 24664, înscris în C.F. nr. 286334 Cluj-Napoca. Proiect din inițiativa primarului.
10. Proiect de hotărâre privind prelungirea Contractului de închiriere nr. 32995 din data de 7.02.2011, încheiat cu Asociația „Open Bridge Consortium” – Asociația Culturală și de Afaceri Cluj-Suwon. Proiect din inițiativa primarului.
11. Proiect de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a Contractului de închiriere nr. 281488 din 28.07.2015, având ca obiect locuința A.N.L., situată în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, ap. 12, încheiat cu doamna Șandor Raluca-Melinda. Proiect din inițiativa primarului.
12. Proiect de hotărâre privind aprobarea schimbului locuinței A.N.L., situată în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, ap. 17, deținută de doamna Vlăzan Luminița, cu locuința A.N.L., vacantă, situată în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, ap. 35. Proiect din inițiativa primarului.
13. Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 779/2020 (desemnarea reprezentanților Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii, conform Legii nr. 550/2002 și Legii nr. 341/2004). Proiect din inițiativa primarului.
14. Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 781/2020 (desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți, în Comisia de vânzare a spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de cabinete medicale și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, precum și în Comisia de contestație). Proiect din inițiativa primarului.
15. Proiect de hotărâre privind darea în concesiune, către Compania de Transport Public Cluj-Napoca S.A., a bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca, ce fac parte din investiția „Înnoirea flotei de transport în comun în municipiul Cluj-Napoca, prin achiziționarea de tramvaie – Etapa I – Faza I”. Proiect din inițiativa primarului.
16. Proiect de hotărâre privind aprobarea Raportului trimestrial/anual, aferent perioadei 1.09-31.12.2020, cu privire la stadiul realizării măsurilor prevăzute în Planul Integrat de Calitate a Aerului pentru aglomerarea Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 281/2020. Proiect din inițiativa primarului.
17. Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de acordare a „diplomei de aur” și a unui premiu financiar în valoare netă de 1.000 lei, pentru cuplurile clujene care au împlinit 50 de ani de căsătorie neîntreruptă. Proiect din inițiativa primarului.
18. Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru acordarea unei diplome și a unui premiu în valoare netă de 2.000 lei, din bugetul local, persoanelor care împlinesc vârsta de 100 de ani și au domiciliul în municipiul Cluj-Napoca. Proiect din inițiativa primarului.
19. Proiect de hotărâre privind aprobarea participării Spitalului Clinic Municipal Cluj-Napoca, în calitate de partener, în cadrul proiectului „SIGMED – Soluții eHealth în siguranța serviciilor medicale”, cod SMIS 137716. Proiect din inițiativa primarului.
20. Proiect de hotărâre privind alocarea sumei de 45.000 de lei de la bugetul pe anul 2021 al Direcției de Asistență Socială și Medicală, în vederea achiziționării de ghiozdane și rechizite pentru un număr de 450 de copii proveniți din familii defavorizate. Proiect din inițiativa primarului.
21. Proiect de hotărâre privind alocarea sumei de 500.000 de lei din bugetul pe anul 2021 al Direcției de Asistență Socială și Medicală, pentru implementarea Programului social „Alimente”. Proiect din inițiativa primarului.
22. Proiect de hotărâre privind alocarea sumei de 4.234.980 de lei din bugetul pe anul 2021 al Direcției de Asistență Socială și Medicală, pentru acordarea de subvenții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 34/1998 privind acordarea unor subvenții asociațiilor și fundațiilor române cu personalitate juridică, care înființează și

19



- administrează unități de asistență socială, cu modificările și completările ulterioare. Proiect din inițiativa primarului.
23. Informare privind Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 255.497/3/20.04.2021, formulată de către Pojar Feneșan, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 4, ap. 11, județul Cluj, împotriva Hotărârii nr. 887/22.12.2020.
  24. Informare privind Plângerea prealabilă formulată de Crișan Alexandru Cristian, înregistrată sub nr. 287789/3 din 10.05.2021.
  25. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P, str. Rozmarinului nr. 35A; beneficiari: Cătinaș Flaviu Petru și Cătinaș Teodora Maria. Proiect din inițiativa primarului.
  26. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep, str. Arțarului nr. 21; beneficiari: Sătmărel Adrian Nicolaie și Sătmărel-Mureșan Ancuța. Proiect din inițiativa primarului.
  27. Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 56/2020 (de aprobare a P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Iasomiei nr. 18A). Proiect din inițiativa primarului.
  28. Proiect de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 244/2020 (aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72). Proiect din inițiativa primarului.
  29. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare – str. Moș Ion Roată; beneficiare: Realtopfarma S.A., Merlin Construcții S.R.L., S.D.C. Imobiliare S.R.L. și S.C. Chester Group Ivestment S.R.L. Proiect din inițiativa primarului.
  30. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Uliului nr. 124; beneficiară: Universitatea „Babeș-Bolyai”. Proiect din inițiativa consilierului local Dan Ștefan Tarcea, viceprimar.
  31. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de urbanizare, str. Vântului-sud; beneficiari: Țurcaș Adrian-Dan, Țurcaș Andrada-Crina, Viorel Ioan-Adrian, Miclea Rozmarie-Doina, Ciotină Diana-Roxana, Tompa Constantin și Stocker Geb. Mladin Dorian Horst. Proiect din inițiativa primarului.
  32. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de urbanizare, str. Târnavelor nr. 47A; beneficiară: S.C. Difil S.R.L. Proiect din inițiativa primarului.
  33. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Bărc I nr. 49A; beneficiari: Ciorța Cristian Marius și Ciorța Adriana Sorina. Proiect din inițiativa primarului.
  34. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.; beneficiară: S.C. GIGHIBANDA S.R.L. Proiect din inițiativa primarului.
  35. Diverse.

Se supune la vot ordinea de zi și se obține unanimitate (25 de voturi pentru).

**DI primar** – prezintă o informare cu privire la cele mai importante date legate de pandemie și cu privire la proiectele majore ale municipiului Cluj-Napoca; anunță că a fost demarat programul „Vinerea Verde”; prezintă amplul proces de digitalizare care are loc la nivelul Primăriei municipiului Cluj-Napoca; arată că, deocamdată, Oserul nu poate fi redeschis, deoarece târgurile și talciocurile au fost închise printr-o hotărâre de guvern, însă speră, în urma discuțiilor pe care le-a purtat la nivel guvernamental, ca respectiva hotărâre să fie modificată după 1 iulie.



într-un proces de modernizare, precum și care vor fi etapele în care vor fi realizate intervențiile punctuale în zonă.

Se supune la vot proiectul și se obțin 22 de voturi pentru și un vot împotriva.

31. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de urbanizare, str. Vântului-sud; beneficiari: Turcaș Adrian-Dan, Turcaș Andrada-Crina, Viorel Ioan-Adrian, Miclea Rozmarie-Doina, Ciotină Diana-Roxana, Tompa Constantin și Stocker Geb. Mladin Dorian Horst. Proiect din inițiativa primarului.

DI cons. Rațiu – secretarul Comisiei III – aviz favorabil.

Se supune la vot proiectul și se obține unanimitate (23 de voturi pentru).

32. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de urbanizare, str. Târnavelor nr. 47A; beneficiară: S.C. Difil S.R.L. Proiect din inițiativa primarului.

DI cons. Rațiu – secretarul Comisiei III – „aviz favorabil; avem un amendament: se completează art. 1, înălțimea maximă admisă, cu următorul paragraf: în situația realizării unui acoperiș de tip șarpantă peste etajul trei, podul va fi necirculabil, fără ferestre/luminatoare în plan acoperiș”.

Se supune la vot amendamentul Comisiei III și se obțin 23 de voturi pentru (unanimitate).

Se supune la vot proiectul, cu amendamentul aprobat și se obține unanimitate (23 de voturi pentru).

33. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Bărc I nr. 49A; beneficiari: Ciortea Cristian Marius și Ciortea Adriana Sorina. Proiect din inițiativa primarului.

DI cons. Rațiu – secretarul Comisiei III – aviz favorabil.

Se supune la vot proiectul și se obține unanimitate (23 de voturi pentru).

34. Proiect de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.; beneficiară: S.C. GIGHIBANDA S.R.L. Proiect din inițiativa primarului.

DI cons. Rațiu – secretarul Comisiei III – „propune retragerea punctului de pe ordinea de zi și trimiterea acestuia în C.T.A.T.U. (Comisia Tehnică de Amenajare a



Teritoriului și de Urbanism, n.n.), pentru a analiza relația cu vecinătățile și distanțele față de acestea”.

**Președintele de ședință** – „domnule primar, o să vă rog să fiți de acord cu propunerea comisiei de a retrage acest punct de pe ordinea de zi”.

**Dl primar** – „știți bine că pentru mine voința consiliului local este lege, este ca și *vox populi, vox dei*; sunt și eu de acord să clarificăm în comisie alte precizări, dacă este cazul, pentru a veni din nou în fața consiliului local cu detaliile solicitate; vă mulțumesc; deci, sunt de acord, potrivit prevederilor legale, să-l retrag și să revenim într-o ședință ulterioară”.

**Președintele de ședință** – „mulțumesc, domnule primar”.

### 35. *Diverse.*

**Dl Ioan Craiu – cetățean** – prezintă dificultățile pe care le întâmpină, începând cu 2018, la obținerea unei autorizații de construire pentru o locuință unifamilială.

**Dl primar** – îl anunță pe domnul Ioan Craiu că o să-i preia solicitarea și o s-o direcționeze către experții din cadrul primăriei, pentru a o analiza în conformitate cu legea.

**Dl Ioan Craiu – cetățean** – reclamă că a fost în audiențe de foarte multe ori.

**Dl primar** – îi recomandă domnului Ioan Craiu să se bazeze doar pe documente scrise și îl asigură că va fi făcută încă o verificare pentru a vedea dacă sunt întrunite condițiile pentru constatarea urbanizării.

**Dl Iosif Pop – cetățean** – prezintă un memoriu al Consiliului Civic Local, pe care l-a înregistrat și la registratura instituției, referitor la marile proiecte de infrastructură rutieră și feroviară; solicită să fie supusă votului consiliului local organizarea unei dezbateri publice vizând această temă.

**Președintele de ședință** – îl asigură pe domnul Iosif Pop că toate proiectele aprobate de consiliul local și care au necesitat dezbateri publice au trecut prin această procedură; îi transmite domnului Iosif Pop că va primi toate informațiile necesare în momentul în care vor fi finalizate toate studiile.

**Dl Iosif Pop – cetățean** – susține că, prin bugetul local, sunt alocați bani și sunt efectuate lucrări înainte de a exista aprobarea pentru pregătirea unui proiect, lucru care nu i se pare normal; solicită ca un proiect să fie supus dezbaterii publice doar după ce există toate elementele necesare.

**Președintele de ședință** – consideră că unele dintre afirmațiile domnului Iosif Pop nu au legătură cu realitatea; îi mulțumește domnului Iosif Pop pentru intervenție și îl asigură de deschiderea pe care autoritatea publică locală o are în ceea ce privește punerea în dezbatere publică a oricărui proiect important al municipiului Cluj-Napoca.



directorul Sălii Polivalente să fie convocat într-o întâlnire informală, la care să participe primarul, viceprimarii, toți consilierii locali care doresc să participe și la care să fie invitată și presa, deoarece Codul administrativ nu oferă temeiul legal pentru convocarea unei ședințe extraordinare în acest caz; susține că astfel de ședințe informale au fost realizate la consiliul județean, în perioada în care el însuși a fost consilier județean, când au fost probleme legate de anumite regii sau societăți din subordinea forului județean; reiterează că „nu vorbesc de sancționare, până nu se stabilește dacă a greșit sau nu, dar moral a greșit, din punctul acesta de vedere”; precizează că este vorba și despre atitudinea pe care directorul Sălii Polivalente a avut-o în plină pandemie și despre răspunsurile pe care le-a oferit consilierilor locali, când mulți dintre aceștia i-au adresat întrebări legate de bugetul Sălii Polivalente.

**Președintele de ședință** – „am luat act de cele menționate de dumneavoastră”.

Nemaifiind alte probleme de dezbătut la ordinea de zi, **președintele de ședință** declară lucrările închise.

Președintele de ședință,  
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

Audierea înregistrării, redactarea, rezumarea și corectura, de consilier superior Ioan Raul Pușcaș.

Notă: Ședința a fost înregistrată electronic, putând fi ascultată/consultată pe siteul instituției, ea fiind mai apoi arhivată în condițiile legii<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Legea nr. 16/1996 privind Arhivele Naționale, republicată, Legea nr. 358/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 16/1996 a Arhivelor Naționale, precum și Dispoziția primarului nr. 3820/2020 privind aprobarea unui nou Nomenclator arhivistic al documentelor elaborate de către aparatul de specialitate al primarului municipiului Cluj-Napoca și de serviciile publice din subordinea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

23