

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil semicolectiv P+E+R, str. Borhanciului nr. 119H prov.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil semicolectiv P+E+R, str. Borhanciului nr. 119H prov. - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 199783/1/14.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 199845 din 14.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil semicolectiv P+E+R, beneficiar: S.C. TSH TEAM S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 29 din 22.01.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil semicolectiv P+E+R, str. Borhanciului nr. 119H prov., beneficiar: S.C. TSH TEAM S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 333458.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m locuința, pe limita de proprietate carpotul/garajul;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 16 m;
- *accesul auto și pietonal*: din alee de interes local (nr. cad. 331871) cu ampriză de 9 m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol (sistem carpot) și două locuri în spațiu specializat dispus la parterul locuinței;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice din 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 specializat.

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C. THS TEAM S.R.L prin Todea Simon Horia, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Erkel Ferencz nr.3, ap.7, înregistrată sub nr. 459490/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. 29 AVIZ din 22.01.2020

pentru **P.U.D. – Construire imobil semicolectiv P+E+R, str. Borhanciului nr. 119H prov.**
generat de imobilul cu nr. cadastral 333458

Inițiatori: S.C. TSH TEAM S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolaie Ioan Ștefanuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 615mp, situată în vecinătatea vestică a drumului (nr.topo 13499) ce se desprinde din strada Borhanci în dreptul nr. administrativ 25, fiind delimitată de parcele libere de construcții în partea vestică, estică și sudică.

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+I+M, (S)+P+I+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 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. In 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limitele laterale: min 3 m locuința, pe limita de proprietate carpot-ul/garajul;
- retragerea față de limita posterioară: min. 16 m;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes local (nr. cad.331871) cu ampriză de 9m ;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol (sistem carpot) și două locuri în spațiu specializat dispus la parterul locuinței;
- echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice din zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.12.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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 specializat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr: 2380 din 28.05.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

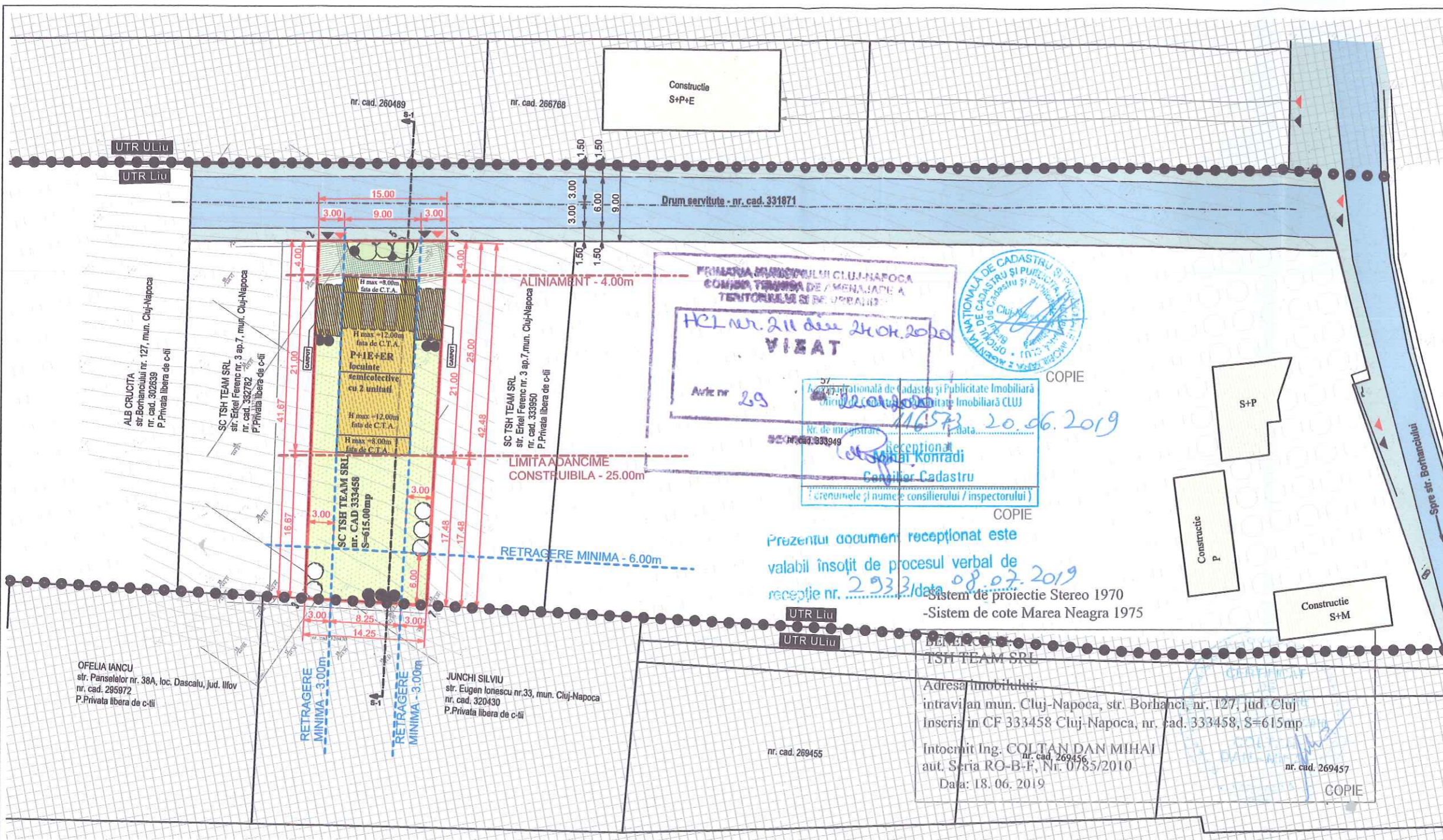
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TERENURILOR / MENAJATE A
TERENURILOR SI
CONSTRUCIILOR SI
RECONSTRUCIILOR SI
RENOVĂRII SI
RECONSTRUCIILOR SI
RENOVĂRII SI
RECONSTRUCIILOR SI
RENOVĂRII SI

HEI nr. 211 din 24.06.2019
VIZAT

Arh. nr. 29

Oficiul Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Cluj-Napoca

Nr. de înregistrare: 116573 / 20.06.2019

ȘEF: KONRADI
Consilier Cadastru

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2933 / data 08.07.2019

Sistem de proiectare Stereo 1970
- Sistem de cote Marea Neagra 1975

VERIFICATOR: Nicolae Ioan N. ȘTEFANUTI
Cerinta:

PROIECTANT GENERAL: CTBA

CTBA
CTBA Arhitectura SRL
Cluj-Napoca, str. Arinilor, nr. 11
tel: +40743033291
Nr. reg: J12 / 163 / 18.01.2016
CUI: 34528876

CALITATEA: Semnatura:
SEF PROIECT: Arh. Claudiu Tudose
COORDONATOR PROIECT: Arh. Nicolae Stefanuti
PROIECTAT / DESENAT: Arh. Claudiu Tudose

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

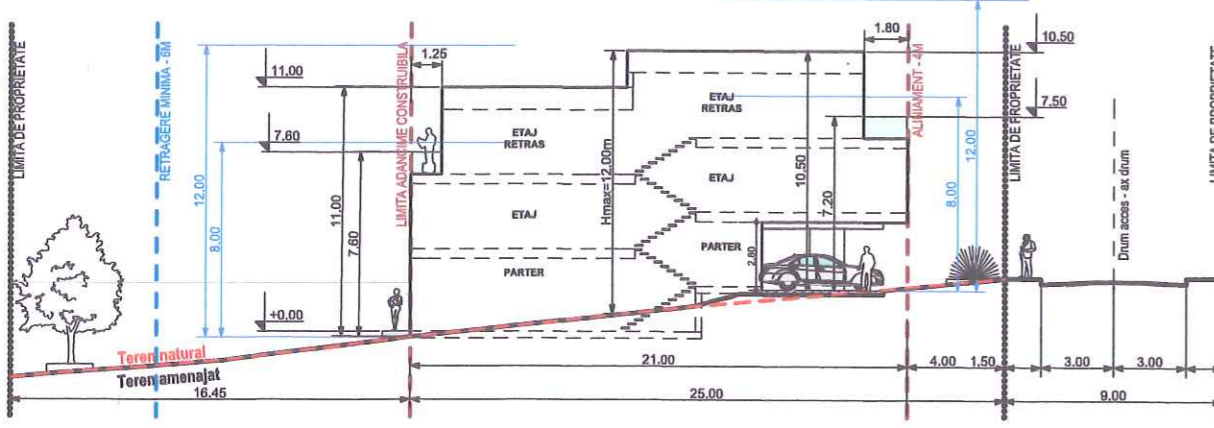
ADRESA AMPLASAMENT:
str. Borhancului nr. 127 mun. Cluj Napoca jud. CLUJ

BENEFICIAR:
SC TSH TEAM SRL
Str. Erkel Ferenc nr. 3 ap. 7 mun. Cluj Napoca jud. CLUJ

NR. PROIECT: 15.1/2019
DATA: 2019
FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PLANSĂ:
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
COD: U.03
SCARA: 1:500

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ A CONSTRUCȚIEI
CLASA DE IMPORTANȚĂ A CONSTRUCȚIEI
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC



SECTIUNEA S1-S1
SC. 1:300

LEGENDA ZONIFICARE

- ULiu - Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcel de tip urban
- Liu - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri: izolate, cuplate, in sirulita, cover - grupate tipologic in teritoriu)

Parcela cad. 333458

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(I,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	583786.515	397129.714	8.791
5	583779.263	397134.683	6.209
6	583774.126	397138.171	42.484
7	583752.069	397101.861	14.245
3	583764.258	397094.488	41.668

S(2)=615mp P=113,398m

LEGENDA REGLEMENTARI

- Limita UTR
- Limita de proprietate studiată
- Retrageri
- Construcții existente
- Construcții propuse
- Spatii parcare acoperite
- Servitute
- Circulații auto publice
- Circulații pietonale publice
- Circulații auto private
- Acces pietonal / Acces auto
- Spatii verzi amenajate
- Punct gospodaresc

INDICI URBANISTICI

Suprafata teren = 615.00 mp.
Nr. C.F.: 333458

UTR = Liu

P.O.T. max admis = 35%
C.U.T. max admis = 0.9

A.C. existenta = 0 mp.
A.D. existenta = 0 mp.
P.O.T. existent = 0.00%
C.U.T. existent = 0.00
Nr locuri de parcare 0
Regim de inaltime existent = 0

A.C. propusa = 175 mp.
A.D. propusa = 493 mp.
P.O.T. propus = 28.5%
C.U.T. propus = 0.8
Regim de inaltime propus = P+1E+ER
Nr locuri de parcare 4

Nr.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
	SUPRAFATA TEREN	615	100	615	100
1	CONSTRUCTII	0	-	175	28.46
2	CARPOT	0	-	37	6.02
3	CIRCULATII	0	-	54	8.78
4	SPATII VERZI	0	-	349	56.75
5	TEREN NEAMENAJAT	615	100.00	0	-

Acest document - desen situat informativ - este proprietatea firmei SC CTBA Arhitectura SRL, si nu poate fi utilizat, transferat sau reproducut partial sau total fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Utilizarea sa se poate face doar in scopul pentru care a fost elaborat si este valabil numai cu semnaturi si stampile, in original.

P.U.D. – Construire imobil semicolectiv P+E+R
str. Borhanciului nr. 119H
Nr. 142136/05.03.2020
(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. 459490/10.09.2019

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 P+E+R – str. Borhanciului nr. 119H

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

- Certificat de urbanism nr. 2380/28.05.2019
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 29/22.01.2020

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. 459490/10.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.07.2019

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

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

8

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19.07.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - 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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2019 - 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 fost notificați :

- Alb Crucița – str. Borhanciului nr. 127
- Junchi Silviu – str. Eugen Ionesco nr. 33
- Iancu Ofelia – str. Panselelor nr. 38A, loc. Dascălu, jud. Ilfov

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.12.2019 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