

1-7 p.

14/5.09.2018.

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - Construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 358206 din 28.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A, beneficiară: S.C. Casa cu Pietre S.R.L.;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 631 din 11.07.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile nr. 118/2015 și nr. 737/2017;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A, beneficiară: S.C. Casa cu Pietre S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limitele laterale: 4,5m;
- acces auto: din aleea Albăstrelelor;
- accese pietonale: din str. Borhanciului și aleea Albăstrelelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul locurilor de parcare pentru biciclete, va fi calculat conform Anexei 2 aferentă P.U.G. - R.L.U. ;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Borhanciului;

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr.737 din 18.07.2017).

Suprafața de teren necesară asigurării profilului de 9m pentru aleea Albăstrelelor, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și a normelor de aplicare a legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A.

Documentația a fost întocmită de S.C. QuBe Add Studio S.R.L. la comanda beneficiarei: S.C. Casa cu Pietre S.R.L. pentru construire unui imobil unu imobil mixt, pe parcelă de teren proprietatea privată, cu respectarea prevederilor PUG, aprobate prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR M 4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul funcțional între activitățile de interes general, cu acces public, ce s-au dezvoltat adiacent străzii Borhanciului în paralel cu locuirea de tip colectiv și individual.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalităților de conformare la prevederile prezentului regulamentului de urbanism, conform R.L.U. aferent UTR M4, respectiv:

- retragerea minimă față de limitele laterale: 4,5m;
- acces auto: din aleea Albăstrelelor;
- accese pietonale: din str. Borhanciului și aleea Albăstrelelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul locurilor de parcare pentru biciclete, va fi calculat conform Anexei 2 aferentă P.U.G. - R.L.U.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Borhanciului;

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr.737 din 18.07.2017).

Suprafața de teren necesară asigurării profilului de 9m pentru aleea Albăstrelelor, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul nr. 631 din 11.07.2018.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și Ordonanței de urgență nr. 100/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Avand în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construirea imobilului mixt, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Director executiv,  
**Ing. Corina Ciuban**

**VIZAT**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data **30. AUG. 2018**

Semnătura:

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**



Ca urmare a cererii adresate de **Casa cu pietre S.R.L** cu sediul în județul Iași, municipiul Iași, șoseaua Nicolina nr.1, înregistrată sub nr. 123214 din 07.03.2018 și completările depuse sub nr. 273298 din 6.06.2018 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. 631... din 11.07.2018

pentru **P.U.D – Construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R, str. Borhanciului nr. 8A** generat de imobilul cu nr. cad. 250418

Inițiator: Casa cu Pietre S.R.L

Proiectant: S.C. QuBe Add Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolaie Ioan N. Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 427 mp, delimitată de str. Borhanciului în partea nord-estică, Aleea Albăstrelelor în partea sud-estică și parcele cu fond construit în partea nord-vestică și sud-vestică.

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

- *UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*

-*funcțiune predominantă:* Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

-*regim de construire:* deschis(discontinuu)

-*înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

a. pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. b. pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R. c. se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. d. înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici :* POT maxim = 45% și CUT maxim = 1,4

-*retragere min. față de aliniament :* Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). 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.

-*retragere min. față de limitele laterale :* De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. 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 acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

-*retragere min. față de limitele posterioare :* Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

- retragerea minimă față de limitele laterale: 4,5m;
- acces auto: din aleea Albăstrelelor;
- accese pietonale: din str. Borhanciului și aleea Albăstrelelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Borhanciului;

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr.737 din 18.07.2017).

Suprafața de teren necesară asigurării profilului de 9m pentru aleea Albăstrelelor, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism **nr. 4004 din 16.08.2017**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Inspector specialitate,  
**Arh. Exp. Ligia Subțirică**

Director Executiv,  
**Ing. Corina Ciuban**

Șef birou Strategii urbane  
**Arh. Andreea Mureșan**

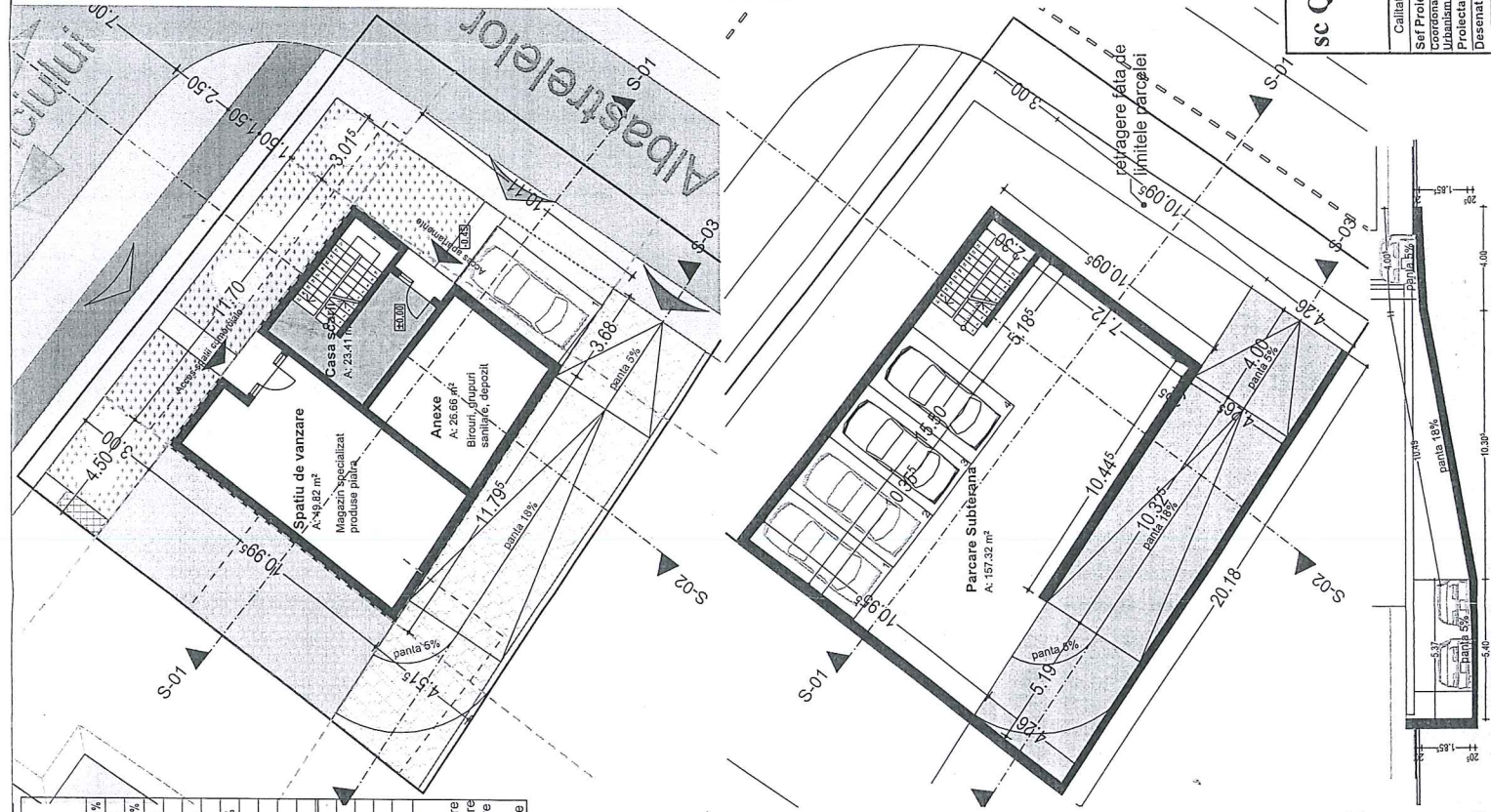
Red.3ex. **Adina Bîrjac**  
inspector, birou Strategii urbane

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

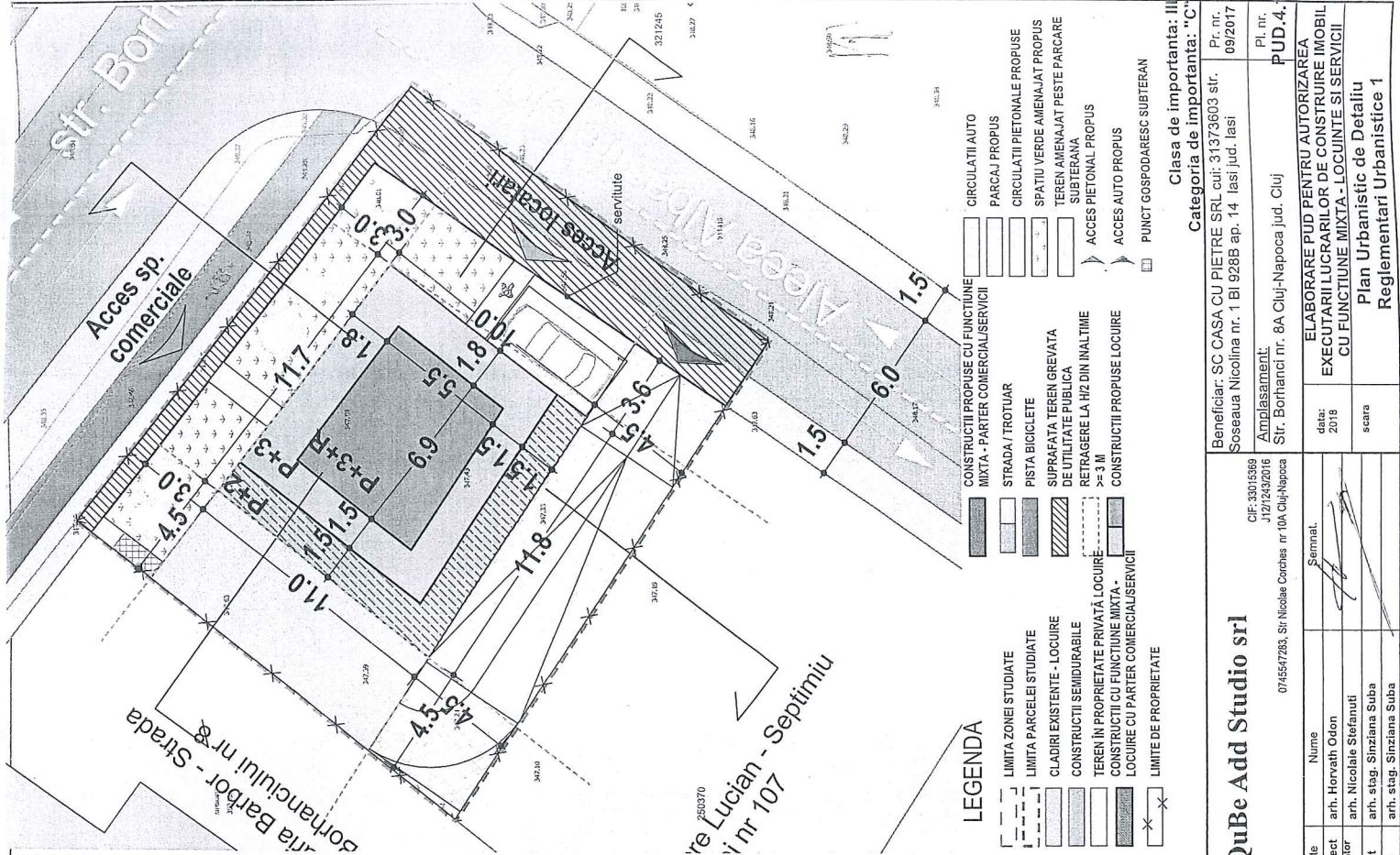
4

**BILANT TERITORIAL:**

EXISTENT	PROBUS
S teren = 428.22 mp / 100.00 %	428.22 mp / 100.00 %
S teren utilitate publica = -	74.53 mp / 17.4 %
S teren agricola = -	353.7 mp / 100.00 %
S teren scolar = 0 mp / -	123.4 mp / 35.4 %
S construita = 0 mp / -	501.15 mp / -
S desfasurata = 0 mp / -	71.00 mp / 20.1 %
S spatiu verde si terenuri agricole = 0 mp / -	118.2 mp / 35.7 %
S constructii subterane = 0 mp / -	112.8 mp / 31.98 %
<b>Regim de inaltime</b>	
Regim de inaltime	15.3 m
P.O.T. =	35.4 %
C.U.T. =	1.41
P.O.T. max = 50 %	C.U.T. max = 1.8
Sp.com/serv = 1	Parcari la sol = 1
Apertamente = 3	Parcari Subsol = 4
Totale	4
<b>Breviar Parcari</b>	
1 spatiu vanzare 50 mp	.....1 loc. parcare
3 apartamente < 100 mp	.....1 loc/ap = 3 locuri parcare
Vizitatori	.....1 loc. parcare
<b>Total</b>	.....5 locuri parcare



Plan Parter



Sectiune S-03 prin rampa

**LEGENDA**

	LIMITA ZONEI STUDIATE		CONSTRUCTII PROPUSE CU FUNCTIUNE MIXTA - PARTER COMERCIAL/SERVICIU		CIRCULATII AUTO
	LIMITA PARCELEI STUDIATE		STRADA / TROTUAR		PARCAJ / PROPUS
	CLADIRI EXISTENTE - LOCUIRE		PISTA BICICLETE		CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
	CONSTRUCTII SEMIDURABILE		SUPRAFATA TEREN GREVATA DE UTILITATE PUBLICA		SPATIU VERDE AMENAJAT PROPUS
	TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA LOCUIRE		CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE MIXTA - LOCUIRE CU PARTER COMERCIAL/SERVICIU		TEREN AMENAJAT PESTE PARCARE SUBTERANA
	CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE MIXTA - LOCUIRE CU PARTER COMERCIAL/SERVICIU		TRAGERE LA HIZ DIN INALTIME >= 3 M		ACCES PIETONAL PROPUS
	LIMITE DE PROPRIETATE		CONSTRUCTII PROPUSE LOCUIRE		ACCES AUTO PROPUS
	LIMITE DE PROPRIETATE		CONSTRUCTII PROPUSE LOCUIRE		ACCES AUTO GOSPODARESC SUBTERAN

**sc QuBe Add Studio srl**

Beneficiar: SC CASA CU PIETRE SRL cui: 313/3603 str. Soseaua Nicolina nr. 1 Bl 928B ap. 14 Iasi jud. Iasi

Pr. nr. 09/2017

Pl. nr. PUD. 4.

Amplasament: Str. Borhanci nr. 8 Cluj-Napoca jud. Cluj

Clasa de importanta: III

Categoria de importanta: "C"

Elaborare PUD pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire imobil cu functiune mixta - locuinte si servicii

Plan Urbanistic de Detaliu Reglementari Urbanistice 1

data: 2018

scara

074557283, Str. Nicolae Corneles nr 10A Cluj-Napoca

CHF: 33015369 / 1212432016

074557283, Str. Nicolae Corneles nr 10A Cluj-Napoca

Callitate

Semnal.

Sef Proiect arh. Horvath Odon

Coordonator arh. Nicolae Stefanuti

Urbanism. arh. stag. Stiziana Suba

Proiectant arh. stag. Stiziana Suba

Desenat arh. stag. Stiziana Suba

**P.U.D. – Construire clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R**

**Colonia Borhanci nr. 8A**

Nr. 358206/26.07.2018

(nr. cerere H.C.L.)

### **Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. CASA CU PIETRE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. QuBe Add Studio S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 123214/07.03.2018

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 clădire mixtă (locuințe și servicii) S+P+3E+R – Colonia Borhanci nr. 8A

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

- **Certificat de urbanism nr. 4004/16.08.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 631/11.07.2018**

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

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

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 123214/07.03.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.10.2017

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 P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 6-8.10.2017

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

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a 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 14.06.2018, ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Barbor Maria – str. Borhanciului nr. 8
- Țibre Lucian – str. Septimiu Albini nr. 107
- S.C. FCC IMOBILIARE S.R.L. – aleea Albăstrelelor nr. 1, ap. 1

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 19.03.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Horvath Odon.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

  
Daniel Pop

Director executiv,

  
Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

  
Simona Cipcigan

