

34 / 16.06.2021

HOTĂRÂRE

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

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. 351890/1/10.06.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 352146/433/10.06.2021 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 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 reglementază:

- retragerea față de limitela laterală vestică: H/2 dar nu mai puțin de 4,5m;
- retragerea față de limitela 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 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.

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.

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. –
construire 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.

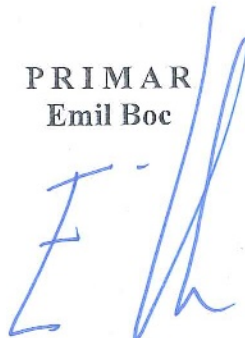
Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 5610 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Borhanciului, fiind delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă și din strada Romul Ladea. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea 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. 351890/1/10.06.2021 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 de teren proprietate privată, cu 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. 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;
- *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 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.

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. Fagulului - str. Romul Ladea - str. Borhanci de către Municipalitate, 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.

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. Ulterior emiterii Avizului arhitectului șef, parcela cu nr. cad. 262538 a fost dezmembrată în parcela cu nr. cad. 341487 (destinate lărgirii străzii Borhanci) și nr. cad. 341488. Parcela cu nr. cad. 341488 a fost dezmembrată în parcela cu nr. cad. 341976 (destinate lărgirii străzii Romul Ladea) și nr. cad. 341977 (destinată construirii).

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 căroră 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

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

10.06.2021.

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. cad.	nr. cad.	nr. cad.	nr. cad.	nr. cad.	nr. cad.
218	219	220	221	222	223
224	225	226	227	228	229
230	231	232	233	234	235
236	237	238	239	240	241
242	243	244	245	246	247
248	249	250	251	252	253
254	255	256	257	258	259
260	261	262	263	264	265
266	267	268	269	270	271
272	273	274	275	276	277
278	279	280	281	282	283
284	285	286	287	288	289
290	291	292	293	294	295
296	297	298	299	300	301
302	303	304	305	306	307
308	309	310	311	312	313
314	315	316	317	318	319
320	321	322	323	324	325
326	327	328	329	330	331
332	333	334	335	336	337
338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	349
350	351	352	353	354	355
356	357	358	359	360	361
362	363	364	365	366	367
368	369	370	371	372	373
374	375	376	377	378	379
380	381	382	383	384	385
386	387	388	389	390	391
392	393	394	395	396	397
398	399	400	401	402	403
404	405	406	407	408	409
410	411	412	413	414	415
416	417	418	419	420	421
422	423	424	425	426	427
428	429	430	431	432	433
434	435	436	437	438	439
440	441	442	443	444	445
446	447	448	449	450	451
452	453	454	455	456	457
458	459	460	461	462	463
464	465	466	467	468	469
470	471	472	473	474	475
476	477	478	479	480	481
482	483	484	485	486	487
488	489	490	491	492	493
494	495	496	497	498	499
500	501	502	503	504	505
506	507	508	509	510	511
512	513	514	515	516	517
518	519	520	521	522	523
524	525	526	527	528	529
530	531	532	533	534	535
536	537	538	539	540	541
542	543	544	545	546	547
548	549	550	551	552	553
554	555	556	557	558	559
560	561	562	563	564	565
566	567	568	569	570	571
572	573	574	575	576	577
578	579	580	581	582	583
584	585	586	587	588	589
590	591	592	593	594	595
596	597	598	599	600	601
602	603	604	605	606	607
608	609	610	611	612	613
614	615	616	617	618	619
620	621	622	623	624	625
626	627	628	629	630	631
632	633	634	635	636	637
638	639	640	641	642	643
644	645	646	647	648	649
650	651	652	653	654	655
656	657	658	659	660	661
662	663	664	665	666	667
668	669	670	671	672	673
674	675	676	677	678	679
680	681	682	683	684	685
686	687	688	689	690	691
692	693	694	695	696	697
698	699	700	701	702	703
704	705	706	707	708	709
710	711	712	713	714	715
716	717	718	719	720	721
722	723	724	725	726	727
728	729	730	731	732	733
734	735	736	737	738	739
740	741	742	743	744	745
746	747	748	749	750	751
752	753	754	755	756	757
758	759	760	761	762	763
764	765	766	767	768	769
770	771	772	773	774	775
776	777	778	779	780	781
782	783	784	785	786	787
788	789	790	791	792	793
794	795	796	797	798	799
800	801	802	803	804	805
806	807	808	809	810	811
812	813	814	815	816	817
818	819	820	821	822	823
824	825	826	827	828	829
830	831	832	833	834	835
836	837	838	839	840	841
842	843	844	845	846	847
848	849	850	851	852	853
854	855	856	857	858	859
860	861	862	863	864	865
866	867	868	869	870	871
872	873	874	875	876	877
878	879	880	881	882	883
884	885	886	887	888	889
890	891	892	893	894	895
896	897	898	899	900	901
902	903	904	905	906	907
908	909	910	911	912	913
914	915	916	917	918	919
920	921	922	923	924	925
926	927	928	929	930	931
932	933	934	935	936	937
938	939	940	941	942	943
944	945	946	947	948	949
950	951	952	953	954	955
956	957	958	959	960	961
962	963	964	965	966	967
968	969	970	971	972	973
974	975	976	977	978	979
980	981	982	983	984	985
986	987	988	989	990	991
992	993	994	995	996	997
998	999	1000	1001	1002	1003



4.20.20
 14.03.2020
 Arhitect
 Clădirii
 14.03.2020

PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE sc 1/750

UTR = Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1989
 P.O.T. max= 35% - imobile de locuit cu (S)+P+2E+R
 C.U.T. max= 1 - imobile 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 patru etaje
- CIRCULATI SI ACCESE**
 - Circulații carosabile publice
 - Circulații pietonale publice
 - Suprafața carosabilă și pietonală în incintă
 - Spații interbarbe pe sol
 - Acces auto pe terenul studiat
 - Acces pietonal pe teren și în construcțiile studiate
- REGULAMENTARI**
 - retrageri din aliniament 5m
 - retrageri minime laterale 4.5m și minim h/2

Bilanț teritorial propus	m ²	%
Construcții	1425.00	25.40
Circulații		
- auto	805.00	14.35
- pietonal	1135.00	20.25
Spații verzi pe sol	2245.00	40.00
TOTAL	5610.00	100.00

Indici urbanistici
 Suprafața teren= 5610.00 mp
 Suprafața construită= 1425.00 m²
 Suprafața careasurată= 5475.00 m²

P.O.T. = 25.40 %
 C.U.T. = 0.98
 Număr unități locative: 00
 Alte funcțiuni: -
 Nr. locuri de parcare: 66
 Regim de înălțime: S+P+2E+R

Nota: cont. RLU PUG în vigoare.
 Subsol (prescrisat): Sî - nivel construit al căderii mării proiectată situată sub nivelul terenului (cazastabilizat) terenul cu minim 0.50 m de la nivelul terenului. Subsolul se construiește în beton și cărămidă cu înălțimea maximă de 1.50 m de la nivelul terenului. PUG în vigoare de aplicare la fața construcțiilor în terenul proiectat: Regulament, pe terenurile în plan, se construiește sub nivelul terenului care respectă regula de mai sus pe cel puțin o treime din câștig.



Obiectiv: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE Am plasament: Cluj-Napoca, str. Borhanci, nr. FN	Investitor: SC AXA IMOB INVEST SRL Cluj-Napoca, str. Calea Mănăstur nr. 78, ap. 70, Cluj
PROIECTANT: SPIN STUDIO SRL J 12/2409/2006, CUI 18850004 LOC. BACIU, STR. CASTANILOR, NR. 39, JUD. CLUJ TEL. 0723 358758	Data: 02.2021
Scara: 1:500	Format: A2
Nr. proiect: 01/2017	Faza: PUD
Planșă nr. 03	

Arh. Adrian Ilie

6

PLANUL DE REGULAMENTARE URBANISTICE



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. AXA IMOB INVEST S.R.L., cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Mănăștur 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. 66 din 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 intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



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.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 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.

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 Municipalitate.

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. Andreia Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4633239 din 18.03.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.03.2020

**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 C.T.A.T.U. nr. 66/06.03.2020**

**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.
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

9

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

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

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 25.04.2017

Dezbateră 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 ordinii 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;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 10.08.2017 - ora 14 și 19.03.2019 - ora 15.

La dezbateră 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 dezbateră 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.

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, consisting of a stylized letter 'M'.

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 incinta 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 ca ar fi util și constructiv să ne trimiteți (daca 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 incinta și a noastră.

-am atasat acestei adrese "Planul reglementări urbanistice" și Secțiuni caracteristice" prin teren, conform ridicării topografice primită 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.RUR
tel.: 0723.183575, office@spinstudio.ro
Data: 22.11.2018



12

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 pcedenta: 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 aleea 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



13

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 solutia de drum aleasa ati creat o diferenta de nivel intre drumul d-voastra si terenul natural, diferenta pe care va trebui sa o rezolvati. Acest lucru se poate vedea in fotografia de mai jos.



Drumul propus in Documentatia mai sus mentionata se va amplasa la cota cea mai potrivita pe terenul natural, tinand cont de vecinii si din stanga si 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

19

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