

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.D – Construire imobil semicolectiv cu două unități locative, Sp+P+E+R,
str. Borhanciului nr. 119F**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D – Construire imobil semicolectiv cu două unități locative, Sp+P+E+R, str. Borhanciului nr. 119F – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598896/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 599031/7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. – Construire imobil semicolectiv cu două unități locative, Sp+P+E+R, str. Borhanciului nr. 119F, beneficiară: SC TSH Team SRL;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 191 din 15.07.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil semicolectiv cu două unități locative, Sp+P+E+R, str. Borhanciului nr. 119F, beneficiară: S.C TSH Team S.R.L, nr. cad. 334656.

Documnetăția reglementează:

- *retragerea față de limitele laterale:* min 3 m locuința, pe limita de proprietate carpot-ul/garaj;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 18 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 vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice din zonă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Aleea de interes local (nr. cad. 331871), din care se realizează accesul la locuința semicolectivă propusă, va fi echipată edilitar și realizată la strat de rezistență anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

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

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

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Rosca



ARHITECT-ȘEF



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SC TSH Team SRL prin arh. Claudiu Tudose cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, înregistrată la nr. 142149/433/2020, completată cu nr. 278868/433/2020, 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. 191/... din 15.07.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil semicolectiv cu două unități locative, Sp+P+E+R,
str. Borhanciului nr. 127

generat de imobilul cu nr. cad. 334656

Inițiator: SC TSH Team SRL

Proiectant: CTB Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Nicolae Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 615 mp este delimitată de drum de servitute desprins din str. Borhanciului la nord și de parcele libere de construcții la vest, sud și est.

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

- **UTR Llu -Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban**

-*funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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:* deschis

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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:* Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. 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:* a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-*retragere min. față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limitele laterale*: min 3 m locuința, pe limita de proprietate carpot-ul/garaj;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 18 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;

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Aleea de interes local (nr. cad.331871) din care se realizează accesul la locuința semicolectivă propusă, va fi echipată edilitar și realizată la strat de rezistență anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2020 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 260 din 21.01.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

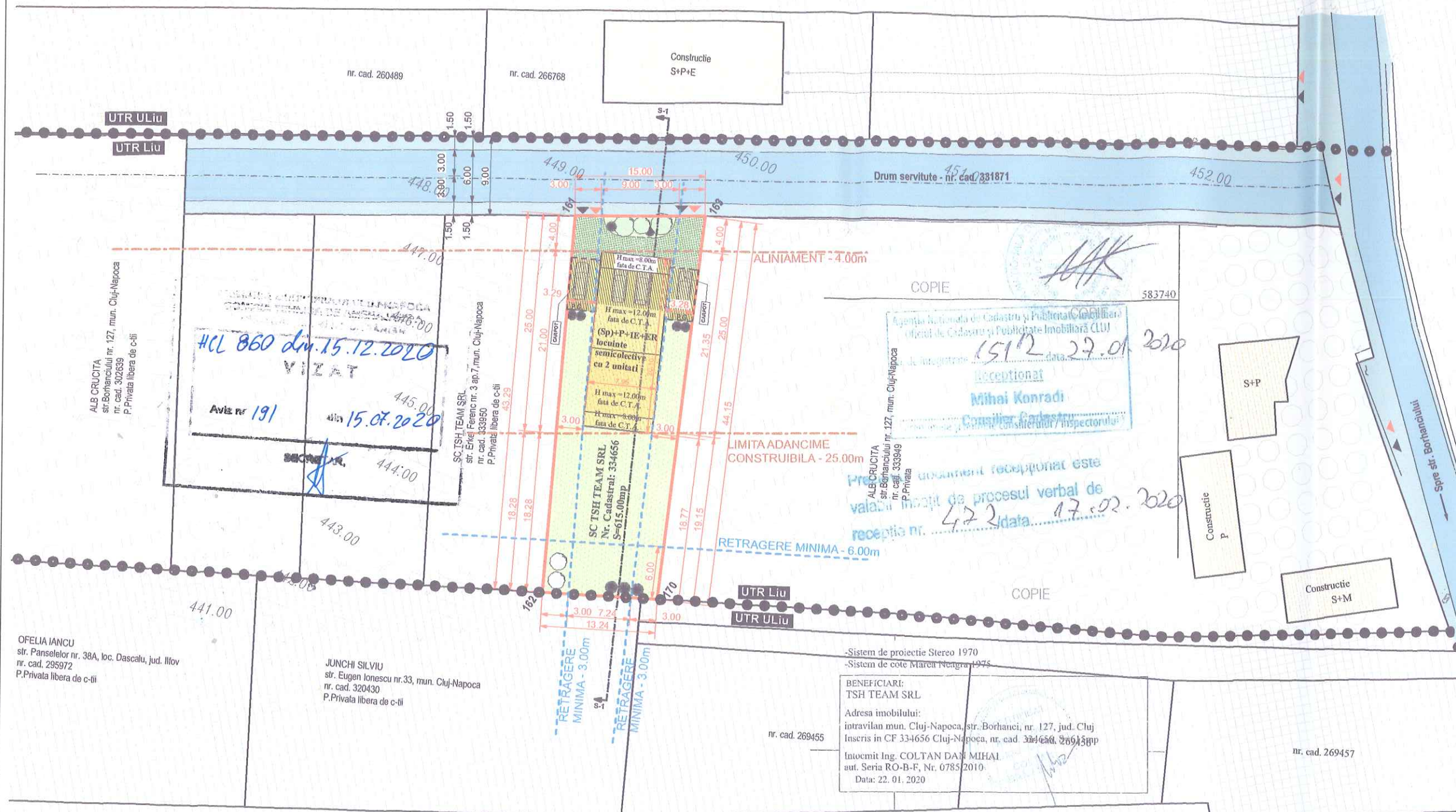
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

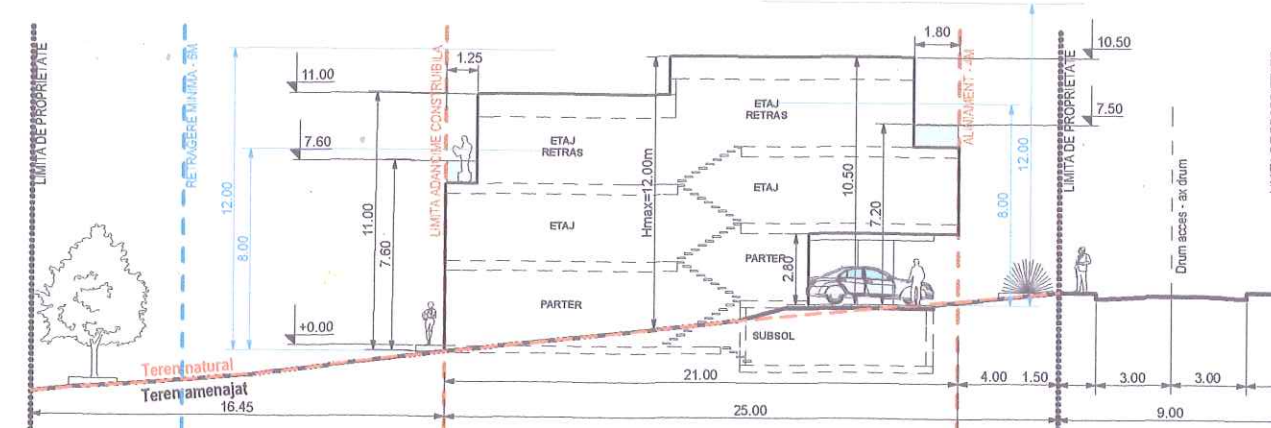
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



OFELIA IANCU
str. Panselelor nr. 38A, loc. Dascalu, jud. Ilfov
nr. cad. 295972
P.Privata libera de c-tii

JUNCHI SILVIU
str. Eugen Ionescu nr.33, mun. Cluj-Napoca
nr. cad. 320430
P.Privata libera de c-tii

-Sistem de proiectie Stereo 1970
-Sistem de cote Marca Neagra 1975
BENEFICIARI:
TSH TEAM SRL
Adresa imobilului:
intravilan mun. Cluj-Napoca, str. Borhanci, nr. 127, jud. Cluj
Inscris in CF 334656 Cluj-Napoca, nr. cad. 334656
Intocmit Ing. COLTAN DAN MIHAI
aut. Seria RO-B-F, Nr. 0785/2010
Data: 22. 01. 2020



SECTIUNEA S1-S1
SC. 1:300

LEGENDA ZONIFICARE

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

Parcela cad. 334656

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(1,1+1)
X [m]	Y [m]	
162	583740.330	397108.962
170	583729.004	397115.813
163	583749.308	397155.019
161	583761.716	397146.596

S(5)=615mp P=115.671m

Nr.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PRORPUS
		MP	%
1	SUPRAFATA TEREN	615	100
2	CONSTRUCTII	0	-
3	CARPORT	0	-
4	CIRCULATII	0	-
5	SPATII VERZI	0	-
6	TEREN NEAMENAJAT	615	100.00

LEGENDA REGLEMENTARI

- Limita UTR
- Limita de proprietate studiata
- Retrageri
- Constructii existente
- Constructii propuse
- Spatii parcare acoperite
- Servitute
- Circulatii auto publice
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto private
- Acces pietonal / Acces auto
- Spatii verzi amenajate
- Punct gospodaresc

INDICI URBANISTICI

Suprafata teren = 615.00 mp.
Nr. C.F.: 334656

UTR = Lip

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 = 215mp.

A.D. propusa = 553mp.

P.O.T. propus = 35.00%

C.U.T. propus = 0.9

(Sp)+P+1E+ER

Nr locuri de parcare 4

VERIFICATOR: Cerinta:

PROIECTANT GENERAL:

CTBA
CTB 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 (2 unitati locale), IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA AMPLASAMENT:

str. Borhanciului 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: 15/2019

DATA: 2020

FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PLANSA:

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

COD: U.03

SCARA: 1:500

CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI

CLASA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI

GRADUL DE REZISTENTA LA FOC

Acord document - desen tehnice informativ - este proprietatea firmei SC CTB Arhitectura SRL si nu poate fi utilizat, transmis sau reproducut partial sau total fara acordarea expresa si scrisa a proprietarului. Utilizarea sa se poate face doar in scopul pentru care a fost elaborat si este valabila numai cu semnatura si stampila, in original.

P.U.D. – Construire imobil semicolectiv cu două unități locative Sp+P+E+R
str. Borhanciului nr. 119F
Nr. 429524/07.09.2020
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

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

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 142149/05.03.2020

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

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

- **Certificat de urbanism nr. 260/21.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 191/15.07.2020**

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. 142149/05.03.2020

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

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 29.06.2020

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

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

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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

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

Au fostificați :

- Alb Crucița – s
- Junchi Silviu –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Claudiu Tudose.

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,


Andreia Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

