

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren, str. Borhanciului nr. 28

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren, str. Borhanciului nr. 28 – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 80673/1/7.02.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 80710/433/7.02.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren, str. Borhanciului nr. 28, beneficiari: Szilagyi Erzsebet și Szilagyi Iosif;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 280 din 27.11.2024, precum 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren, str. Borhanciului nr. 28, beneficiari: Szilagyi Erzsebet și Szilagyi Iosif, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 315849.

Documentația reglementează:

- *amenajare parcaje la sol:* 107 locuri de parcare auto, din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și 6 stații de încărcare pentru autovehicule electrice, precum și 58 locuri de parcare pentru biciclete. În vecinătatea intrării, în partea nordică, vor fi amplasate o cabină poartă și un punct gospodăresc;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Borhanciului, acces auto controlat (barieră automată);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Borhanciului.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor, aceasta va fi adusă la strat de uzură.

Anterior recepției lucrărilor, vor fi plantați 30 de arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet, conform planșei A.04-„Reglementări urbanistice”.

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

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 Rosca



ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de Szilagyi Iosif, cu domiciliul în județul Cluj,
înregistrată cu nr. 616170/433/2024, 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. 280 AVIZ din 24.11.2024

pentru P.U.D. – Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren,
str. Borhanciului nr. 28

generat de imobilul cu nr. cad. 315849

Inițiatori: Szilagyi Erzsebet și Szilagyi Iosif

Proiectant: S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla C. Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3000 mp situată pe
frontul sudic al străzii Borhanciului, la nr. 28, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și
vestică și parcelă liberă de construcții în partea sudică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată preponderent în UTR Lc și parțial în UTR Tr. Propunerea de amenajare parcaje
se realizează strict pe suprafața de teren încadrată în UTR Lc.

UTR Lc- Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

-funcțiune predominantă: locuințe colective și S_P- subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

-regim de construire: izolat

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul
trotoarului. 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.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările P.U.Z. de
regenerare urbană.

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

-retragerea 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

-retragerea 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 cornișă
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



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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

retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

UTR Tr Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- funcțiune predominantă: circulație rutieră, amenajările specifice aferente;
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor, indicatori urbanistici : nu e cazul;

Prevederi P.U.D. propuse:

- amenajare parcaj la sol: 107 locuri de parcare auto, din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și 6 stații de încărcare pentru autovehicule electrice și 58 locuri de parcare pentru biciclete; În vecinătatea intrării, în partea nordică, vor fi amplasate o cabină poartă și un punct gospodăresc;
- accesul auto și pietonal: din str. Borhanciului, acces auto controlat (barieră automată);
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Borhanciului.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Borhanciului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor acestea va fi adusă la strat de uzură.

Anterior recepției lucrărilor, vor fi plantați 30 de arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet, conform planșei A.04-„Reglementări urbanistice”.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 616170/433/2024) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.10.2024. În urma sesiunii C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 671488/433/2024 în ședința operativă din 8.11.2024, 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.

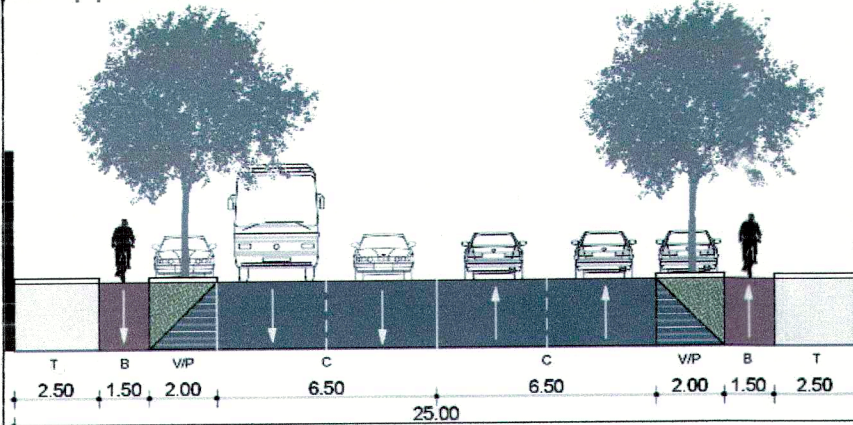
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 859 din 13.04.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8506212 din 11.12.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.12.2024



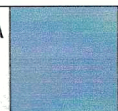
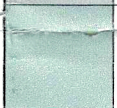
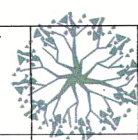
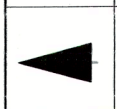
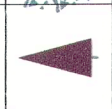
LIMITE:

LIMITA U.T.R.
ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD - 3 000 mp
LIMITA PROPRIETATII
FOND CONSTRUIT EXISTENT
CIRCULATII EXISTENTE

UTILIZARE FUNCTIONALA:

Lc	ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
Liu	LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
Tr	ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
Vt	STATIUNEA EXPERIMENTALA HORTIVITICOLA
Ve	ZONE VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

LEGENDA:

		LIMITA PROPRIETATII		
		IMOBIL PROPUȘ CABINA POARTA (FARA FUNDATII)		
		PORFIL DRUM PREVAZUT IN PUG CLUJ-NAPOCA PROFIL 25 M		
		TEREN DEZMEMBRAT PENTRU LARGIREA STRAZII BORHANCILUI - SE VA INSCRIE IN C.F. CU DESTINATIA DRUM S = 119.00 mp		
		SUPRAFATA CAROSABILA IN INCINTA - MACADAM S = 2 481.60 mp		 LOC DE PARCARE CU REINCARCARE PENTRU VEHICULE ELECTRICE
		SPATIU VERDE S = 310.70 mp		
		ACCES IN IMOBIL		 ARBORE - 30 buc.
		ACCES PIETONAL IN INCINTA		 ACCES CAROSABIL IN INCINTA
		IMPREJMUIRE PROPUSA LA LIMITA PROPRIETATII S = 88.70 mp, L = 362.75 mp		

CONF. PUG CLUJ-NAPOCA:

- teren situat in intravilan
- folosinta actuala : teren arabil

AMPLASAMENT:
Str. Borhancilui nr. 28,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
S. parcela = 3 000.00 mp

SZILAGYI ERZSEBET
SZILAGYI IOSIF
C.F. Nr. 315849 Cluj-Napoca
Nr. cadastral Nr. topografic 315849

Situatia existenta:
Teren neimprejmuir; Arabil.

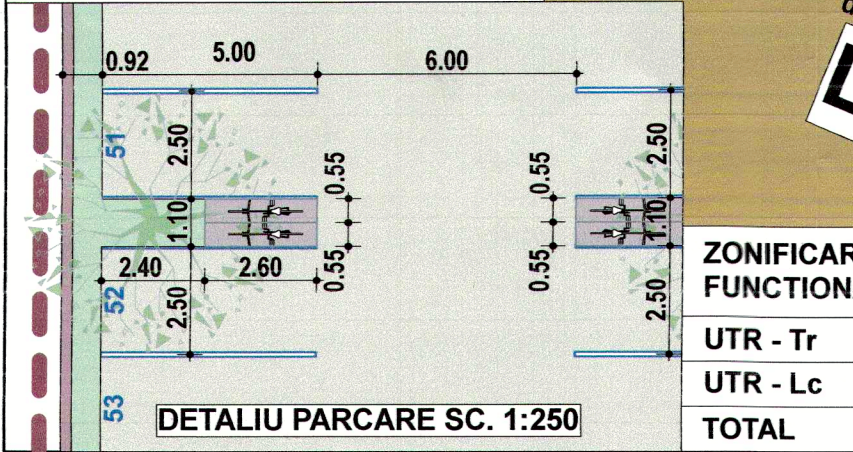
AC_ existenta = 0 mp
ADC_ existenta = 0 mp
AD_ existenta = 0 mp

POT_ existent = 0%
CUT_ existent = 0

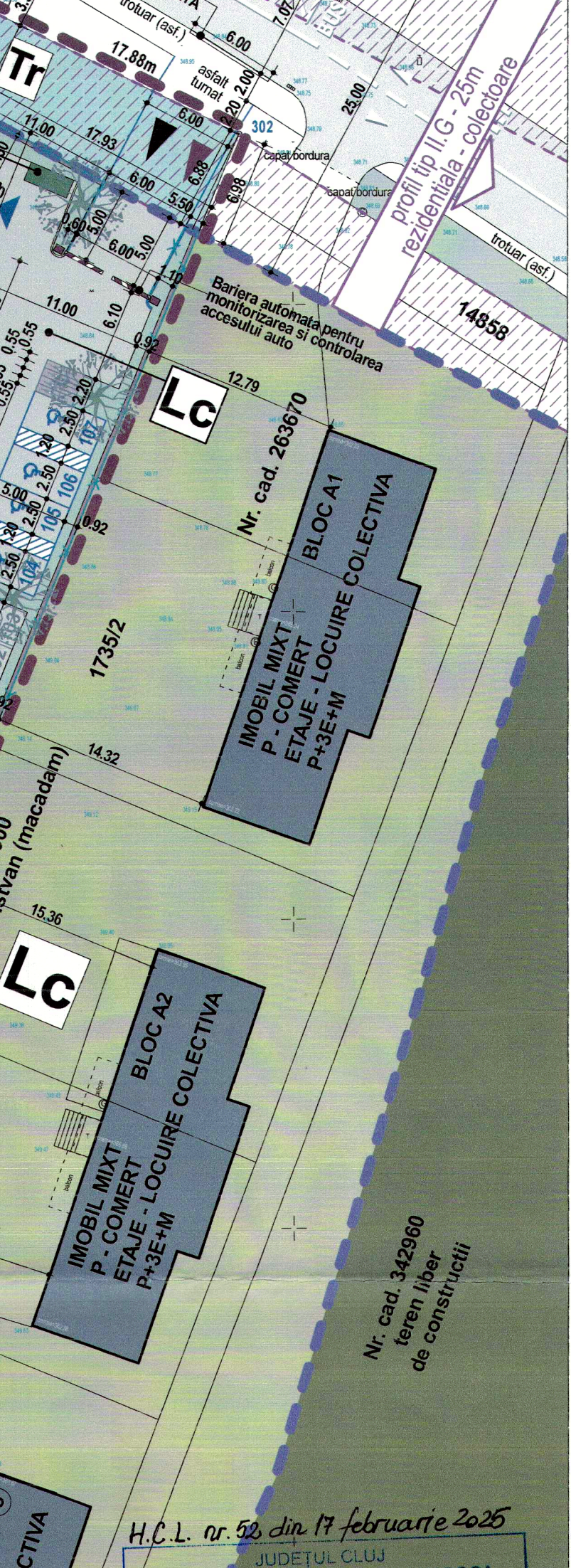
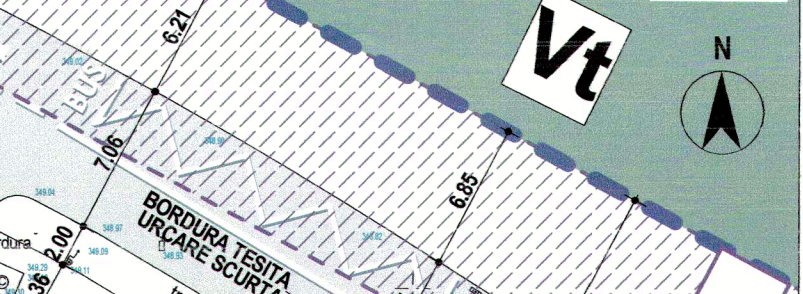
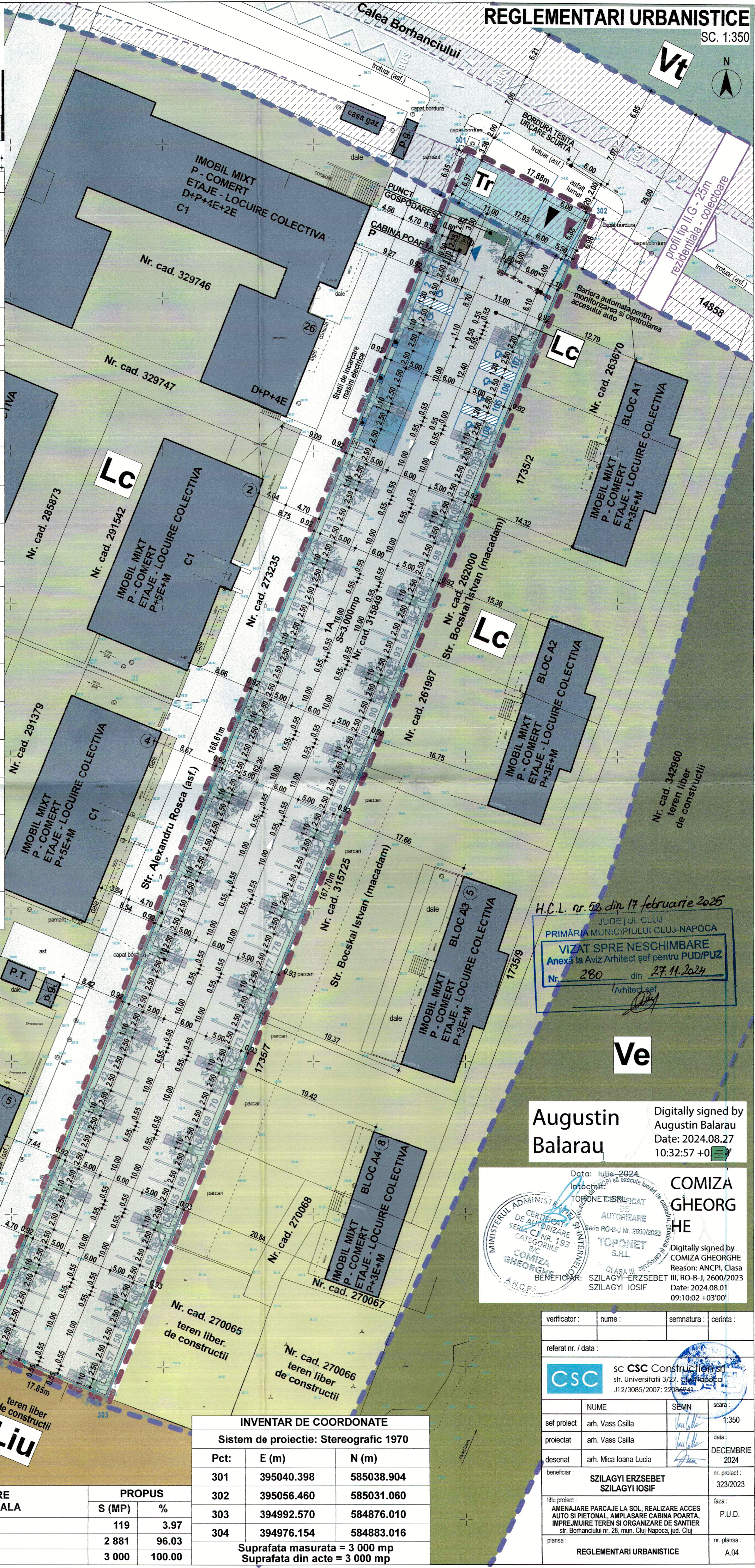
Situatia propusa:
Cabina poarta (fara fundatii)

AC_ propusa = 6.75 mp
ADC_ propusa = 6.75 mp
AD_ propusa = 6.75 mp
POT_ propus = 0.225 %
CUT_ propus = 0.002

Regim de inaltime : P
Locuri de parcare pe parcela : 107
din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati si 6 locuri de parcare cu puncte de reincarcare pentru masini electrice
Locuri de parcare biciclete : 58
Destinatia: parcare privata



DETALIU PARCARE SC. 1:250



H.C.L. nr. 52 din 17 februarie 2026
JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 280 din 27.11.2024
Arhitect șef

Augustin Balarau
Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2024.08.27 10:32:57 +00

COMIZA GHEORGHE
Digitally signed by COMIZA GHEORGHE
Reason: ANCI, Clasa
Date: 2024.08.01 09:10:02 +03'00'

verificator :	nume :	semnatura :	cerinta :
referat nr. / data :			
CSC	sc CSC Constructii srl		
	str. Universitatii 3/27, Cluj-Napoca		
	J12/3085/2007: 22084944		
sef proiect	arh. Vass Csilla	SEM	scara : 1:350
proiectat	arh. Vass Csilla		data : DECEMBRIE 2024
desenat	arh. Mica Ioana Lucia		nr. proiect : 323/2023
beneficiar :	SZILAGYI ERZSEBET SZILAGYI IOSIF		faza : P.U.D.
titlu proiect :	AMENAJARE PARCAJE LA SOL, REALIZARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE CABINA POARTA, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER str. Borhancilui nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		nr. planşa : A.04
planşa :	REGLEMENTARI URBANISTICE		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Pct.	E (m)	N (m)
301	395040.398	585038.904
302	395056.460	585031.060
303	394992.570	584876.010
304	394976.154	584883.016
Suprafata masurata = 3 000 mp		
Suprafata din acte = 3 000 mp		

ZONIFICARE FUNCTIONALA	PROPUS	
	S (MP)	%
UTR - Tr	119	3.97
UTR - Lc	2 881	96.03
TOTAL	3 000	100.00

P.U.D. - Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren,
str. Borhanciului nr. 28
Nr. 916423/16.12.2024
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Camelia Gâz)
- **Inițiatori** : Szilagyi Erzsebet și Szilagyi Iosif
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 717546/21.08.2024

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 P.U.D. - Amenajare parcaje la sol, amplasare cabină poartă și împrejmuire teren, str. Borhanciului nr. 28

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

- **Certificat de urbanism nr. 859 din 13.04.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 280/27.11.2024**

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. 616170/31.07.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2024.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

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 18.10.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 26.06.2024

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.10.2024 - ora 9:30

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinii 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 18.10.2024 - ora 9:30

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 :

- Asociația de proprietari – str. Bocskai Istvan nr. 4 corp 5
- Asociația de proprietari – str. Bocskai Istvan nr. 2 bloc C3
- Asociația de proprietari – str. Bocskai Istvan nr. 1 bloc A1
- Asociația de proprietari – str. Bocskai Istvan nr. 3 bloc A2
- Asociația de proprietari – str. Bocskai Istvan nr. 5 bloc A3
- Asociația de proprietari – str. Bocskai Istvan nr. 8 bloc A4
- Asociația de proprietari – str. Borhanciului nr. 26
- Asociația de proprietari – str. Alexandru Roșca nr. 5

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 18.10.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarului i s-a prezentat proiectantul – arh. Csilla C. Vass.

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 serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Camelia Gâz