

**H O T Ă R Â R E**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare**  
**str. Borhanci**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Borhanci  
proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 454029/1/14.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în  
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 454071/433/14.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al  
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Borhanci ,  
beneficiară: S.C. Napoca City Residence S.R.L. pentru o suprafață de teren de 27.332 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 106 din 21.07.2021. și Avizul Arhitectului șef nr. 53 din 10.03.2022,  
precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiunilor 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;

**H O T Ă R Ă S T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Borhanci, beneficiară: S.C. NAPOCA  
CITY RESIDENCE S.R.L. pentru parcela cu nr. cad. 342959, aflată în proprietate privată.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 27.332 mp pe bază de  
structură parcelară (*două parcele destinate construirii și un imobil destinat circulațiilor rutiere*) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

**U.T.R. 1 – zonă mixtă adiacentă principalelor artere de trafic**

- *funcționarea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare afacerilor, finanțări-bancare, comerciale, alimentație publică, culturale, de învățământ, de turism, de sănătate cu caracter ambulatoriu etc;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*:
  - înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 35 m, respectiv (1-3S)+P+6E;
  - pentru clădiri aflate în poziții urbane privilegiate/dominante (*în vecinătatea nodului propus al centurii metropolitane*) regimul maxim de înălțime este (1-3S)+P+10E, fără a depăși 50 m în punctul cel mai înalt.

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,4 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața  
terenului)

- *retragerea față de aliniament*: minim 2 m și minim 5m față de limita UTR 3 (zonă de circulație rutieră), conform planșei Reglementării urbanistice;
- *retragerea față de limita estică*: minim 9m;
- *amplasarea față de limita sudică*: pe limita de proprietate (limita UTR2);
- *circulații și accese*: din str. Borhanciului și circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanciului);
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare

publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau platformă îngropată pe patru fracții, acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public. Clădirile noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de

încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

**- U.T.R. 2 — Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, nu va depăși 12 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)+P+2E;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: minim 2m față de circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanciului);
- *retragerea față de limita estică*: minim 9 m;
- *retragerea față de limita nordică*: pe limita de proprietate (limită UTR 1);
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, la sol sau/și în garaje colective subterane. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism ;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

**- U.T.R. 3 – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

- *funcțiunea predominantă*: circulație rutieră și amenajări specifice aferente;
- *indicii urbanistici* : nu este cazul;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: nu este cazul.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire, suprafața de teren (UTR 3) necesară regularizării străzii Borhanciului și realizării circulației propuse prin P.U.Z (care asigură legătura între str. Romul Ladea și str. Borhanciului), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Anterior receptiei oricărui imobil din dezvoltarea propusă:

1. Suprafața de teren dezmembrată, aferentă UTR 3, va fi amenajată ca circulație (*carosabil, trotuar, pistă biciclete, plantații de aliniament*) în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit, conform propunerii din planșa A5 - „Circulația Terenurilor”.
2. vor fi realizate amenajările și lucrările de lărgire la trei benzi carosabile a străzii Borhanci și strada Romul Ladea, în zona de influență P.U.Z, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 55502/446/7.02.2022.

Părțile din construcție având destinația de locuire/birouri, a căror pondere este de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, vor fi recepționate după 2026, în conformitate cu prevederile H.G nr. 343/2017 sau după executarea lucrărilor de infrastructură care majorează capacitatele de circulație în zonă.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.3 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A.5 - Circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobat.

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Stefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca