

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică, proiect din inițiativa primarului ;

Reținând Referatul de aprobare nr. 557527/1/3.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.557596/433/3.06.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare - strada Borhanciului latura vestică – beneficiar S.C. Eximius DGA Construct S.R.L , pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 244 din 18.04.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 158 din 26.10.2021 și Avizul Arhitectului șef nr. 8 din 17.01.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 Zonal – de urbanizare – strada Borhanciului – latura vestică **beneficiar** S.C.Eximius DGA Construct S.R.L. pentru un teren în suprafață măsurată de 8997 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad.266773, nr.cad.315721, nr.cad.315722.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**UTR Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

– *funcțiunea admisă*: locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat ( suprafața minimă parcela 450mp) și locuințe semicolective cu două unități locative pe parcela ( suprafața minimă parcela 1000mp)

– *regim de construire*: deschis;

– *retragerea față de aliniament*: 3-5m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornișă 8 m, H max 12m. Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două

niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii;

- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

- *circulațiile și accesele*: din strada Borhanciului regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 18 m și strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;

- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

**UTR – S\_Va<sup>1</sup> - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

-*funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, grupuri sanitare;

-*înălțimea maximă admisă*: Hcornișă = max. 4m, respectiv (D)+P;

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de aliniament, limitele laterale și posterioara a parcelei;

-*circulații și accese*: din str. Borhanciului pe strada de interes local (str.A) propusă prin PUZ;

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la ampriză de 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de “drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Borhanciului.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. ( str. A) va fi dezmembrată, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (inclusiv iluminat stradal, mobilier urban), în baza unui proiect specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propuse (UTR S\_Va<sup>1</sup>) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 10 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagulului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții ( altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Planșa „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 1, în anexa 2 propunerea de și în anexa 3 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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**