

**HOTĂRÂRE**  
**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. 597398/1/27.06.2022 conex cu nr. 454029/1/14.04.2022 al primarului  
municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 597534/433/27.06.2022. conex cu 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 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 str. Borhanci, beneficiară: S.C. NAPOCA  
CITY RESIDENCE S.R.L. pentru parcela cu nr. cad. 342959, aflate 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**

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități  
administrative, de administrarea afacerilor, financiar-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 Reglementări 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 recepției 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 capacitățile 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 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**

**Atelier RVD**

BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.  
350 / 2001 ACTUALIZATA

str. Borhanci, nr. fn, loc.Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.



## UTR 1 Zona Mixta adiacenta principalelor artere de trafic

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu este cazul.

#### B. SERVICIULI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRIȚII

Nu este cazul.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, servicii, alimentație publică, culturale, de turism, de sănătate cu caracter ambulatoriu.

Spre spațiile publice, locuințele (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau înafara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să respecte prevederile legale.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională conform Anexei 1 la PUG Cluj-Napoca.

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane

 2

- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR1 reprezintă o parcelă unică cu suprafața de 20619 mp

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 2 m și minim 5 m față de limita UTR 3 (zona de circulație rutieră), conform planșei Reglementări urbanistice.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita estică: minim 9 m.

Amplasare față de limita sudică: pe limita de proprietate (UTR2).

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de clădire aferente celor două imobile vor fi amplasate alipit.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se vor realiza din str. Borhanciului circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul lădea și strada Borhanciului).

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+6E.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate/dominante (în vecinătatea nodului propus alcenturii metropolitane), regimul maxim de înălțime este (1-3S)+P+10E, fara

*ap* 3

a depasi 50 m in punctul cel mai inalt.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE, EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Fiecare parcela dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau platforma îngropată pe patru fracții, acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiu public.

Clădirile noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apa caldă sau la instalații de încălzire/apa caldă de scară, bloc sau cvartal.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV)

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 5% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea de suprafețe verzi amenajate suplimentare pe suprafețele construite.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiri se vor realiza spre latura de Est.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

1.8. PLANUL DE AMPLASARE AL TERENULUI (CUT) (1:1000)

CUT maxim = 2,4 ADC/mp.

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima = 40% x St (suprafata terenului)



ap-5

## UTR 2 Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

### B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea predominantă: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (cresă).

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent UTR2 este compus de o singură parcelă:

- Parcela: 2032,1 mp



Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 2 m față de circulația propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și strada Borhanciului)

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita estică: minim 9 m.

Amplasare față de limita nordică: pe limita de proprietate (UTR1).

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirea propusă se va realiza alipit de clădirea aferentă UTR 1

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza din artera propusă de legătura între str. Romul Ladea și str. Borhanciului.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, la sol sau/si în garaje colective subterane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel retras, nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2E.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în

Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

## 12. CONDIȚII DE RACORDARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Se va dispune un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

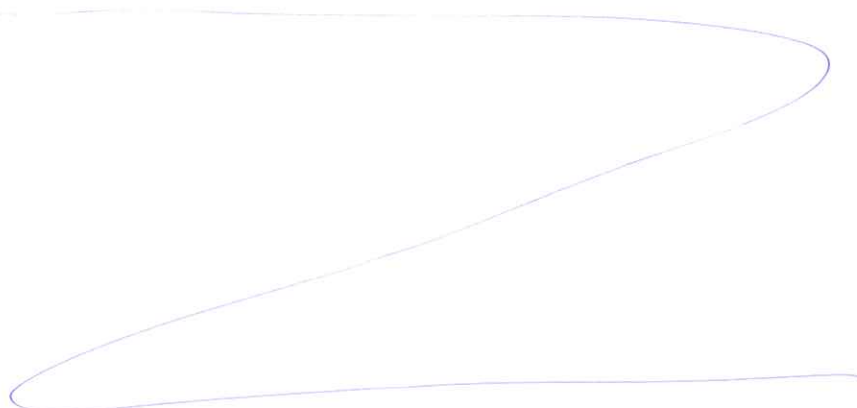
## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT Maxim = 60%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT Maxim = 2,2 ADC/mp.



afw 8

## UTR 3 ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerească, suprafețele nodurilor rutiere, etc .

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

#### B. SERVICIURI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AELATE ÎN ZONĂ ALTE RESTRIȚII

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciurile așa cum sunt ele marcate în PUZ. Se vor aplica în mod obligatoriu serviciurile generate de obiectivele de utilitate publică pentru strada Romul Ladea, str. Borhanciului, centura metropolitană.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALIMENT

Nu este cazul.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul.

### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

### 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

af 10

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin P.U.Z.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 13. PROCENT MAXIMI DE OCUPARE A TERENULUI (POI)

Nu este cazul.

### 14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ



Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC



Sef proiect,  
Arh. Rareș V. DRĂGAN







**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal de urbanizare**  
**str. Borhanci**

Prin cererea nr. 378475/433/11.03.2022, S.C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Borhanci.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 27.332 mp, este delimitat de strada Borhanciului în partea de nord, de strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. ULi/c în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat ( nr. cad. 342959) și vecinătățile adiacente.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în **UTR UMI - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal și parțial în **UTR Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente**.

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

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.(cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Borhanci.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare**  
**str. Borhanci**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 597398/1/27.06.2022. conex cu nr. 454029/1/14.04.2022. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Borhanci;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 378475/433/11.03.2022, S.C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. de urbanizare str. Borhanci.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER RVD S.R.L., la comanda beneficiarei, pentru o suprafață de teren de 27.332 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în cartierul Borhanci, fiind delimitat de strada Borhanciului în partea de nord, de strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. ULi/c în partea de est. Teritoriul reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 342959. Accesul la amplasament se realizează din strada Borhanci, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1195 și din circulația propusă prin P.U.Z. ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanci.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR UMI - **Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal și parțial în UTR Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente. P.U.Z.-ul s-a elaborat în baza Avizului de oportunitate nr. 106 din 21.07.2021.

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.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.(cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

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

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-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 Reglementări 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 recepției 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.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 53 din 10.03.2022, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 55502/446/7.02.2022.

Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 231454/446/7.02.2022, precum și 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 capacitățile de circulație în zonă.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani ( conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, 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.

2263/20.07.2021, prelungit conform Legii nr. 55/2020, 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).

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.

Documentația P.U.Z. 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. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora 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.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 14.04.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanci a fost supus consultării publice din 14.04.2022. până în 28.04.2022. În această perioadă au fost înregistrate trei opinii (nr. 469337/43/26.04.2022, 474210/43/28.04.2022 și 477395/43/29.04.2022) care au vizat oportunitatea aprobării proiectului, acestor opinii instituția răspunzându-le prin adresa nr. 546508/27.05.2022. Obiecțiunile cu privire la proiectul de hotărâre s-au referit în principal la impunerea condiției de emitere a autorizațiilor de construire pentru ansamblul propus, după construirea sensului giratoriu de la intersecția str. Borhanci- str. Romul Ladea- str. Fagului, condiție impusă în cazul mai multor Planuri urbanistice zonele ce au avut ca obiect dezvoltări rezidențiale în cartierul Borhanci. Cu privire la obiecțiunile formulate, precizăm că în cazul de față nu avem o dezvoltare strict rezidențială, ci una mixtă, în care ponderea locuirii este de maxim 30%, recepția imobilelor mixte ( care va avea loc după 2026), fiind condiționată de executarea lucrărilor de infrastructură care majorează capacitățile de circulație în zonă. Condiția la care se face referire în opiniile transmise, este impusă pentru dezvoltări strict rezidențiale, în conformitate cu Hotărârea Comisiei de Circulație nr. 660277 /446 /22.11.2021.

În perioada în care proiectul de hotărâre a fost supus consultării publice, nu a existat nicio solicitare scrisă privind organizarea unei dezbateri publice a proiectului înaintată de către o asociație legal constituită sau o altă instituție a statului (cf. Art.7, alin.9 din Legea nr. 52/2003).

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare, str. Borhanci poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red.tex. Carmen Emilia Coțofan

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

28.06.2022



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-ŞEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de DUNCA DAN-NICOLAE pentru S. C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Ioan Rațiu, nr. 10-12, ap. 4, înregistrată sub nr. 493706/433/2021 și nr. 679391/433/2021 și nr. 364086/433/2022 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. ... 53 ... din ... 10.03.2022 ... AVIZ

pentru P.U.Z. - de urbanizare – str. Borhanci  
generat de imobilul cu nr. cad. 342959

Inițiator: S. C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

Proiectant: S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionel Vitoc

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 27.332 mp, este delimitat de strada Borhanciului în partea de nord, de strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. ULi/c în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat ( nr. cad. 342959) și vecinătățile adiacente.

**I. Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior**

- UTR UMI- Zonă de urbanizare, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

- funcțiune predominantă: zonă cu funcțiuni mixte;

- regim de construire: închis și deschis;

- înălțimea maximă admisă: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- *indici urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,4;

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament în front continuu și pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare cu retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor;

- *retrageri față de limitele laterale*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune deschideri în frontul străzii, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- *retrageri față de limitele posterioare*: 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 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

## ARHITECT-ȘEF

**UTR Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente**

- *funcțiune predominantă*: circulație rutieră, amenajări specifice aferente.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici*: nu este cazul;

**II. Prevederi P.U.Z. - R.L.U propuse:**

Planul urbanistic Zonal 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**

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-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 Reglementări 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.

ARHITECT-ŞEF

- **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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr.364086/433/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația 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 recepției 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 PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr.55502/446/7.02.2022.

Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 231454/446/7.02.2022, precum și 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 capacitățile de circulație în zonă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 2263 din 20.07.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6496808 din 15.03.2022.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.03.2022.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
BIROUL STRATEGII URABANE

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca  
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L prin Dunca Dan Nicolae, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cireșilor, nr. 25-27, ap. 8 înregistrată sub nr. 353202/433/2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din 25.06.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate  
Nr. ....105.....din 21.06.2021

pentru elaborarea

P.U.Z – de urbanizare – str. Borhancei

generat de imobilul cu nr. cad. 3-42959 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de pâraul Becas în partea de vest, strada Borhancei în partea de nord, strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. Uli/c în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) precum și vecinătățile adiacente.

2. Categorii functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 și II.C.L nr. 117/2015 teritoriul de reglementat este încadrat în:

U.T.R UMI – zonă de urbanizare, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

U.T.R Tr – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

2.2 propus: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent U.T.R. UMI și zonă de circulații rutiere și amenajări aferente

3. Indicatori urbanistici obligatorii

– pentru zonă mixtă

parcelele comune: P.O.T max. = 50% , C.U.T max = 2,4

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

parcelele de colț: P.O.T max = 70%, C.U.T max = 3

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

parcelele cu regim de construire deschis: P.O.T max. = 40%, C.U.T max= 2,1

– subzona verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max = 0,1

– subzona de instituții publice și servicii publice sau de interes public: P.O.T max = 60% , C.U.T max = 2,2, cu respectarea RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

– servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, par), locuri de joacă pentru copii;

– staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.

- accesul la zona de dezvoltare se realizează dinspre cartierul Gheorgheni (strada Constantin Brâncuși), pe strada Borhanciului și strada Romul Ladea, Strada de interes local propusă prin P.U.Z. din interiorul zonei mixte, va avea organizate parcaje publice în lung pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

#### 5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

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 cărei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, servicii de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality.

#### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2263 din 20.07.2021
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (*relația zonă-orăș. conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente*), condiții geotehnice.
- studiu de trafic.
- documentația de urbanism se va corela cu PUZ- TR 35 și drumuri de legătură; în acest sens se va prezenta punctul de vedere al proiectantului ȘF și PUZ centura metropolitană.

#### 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2263 din 20.07.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.*

*Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

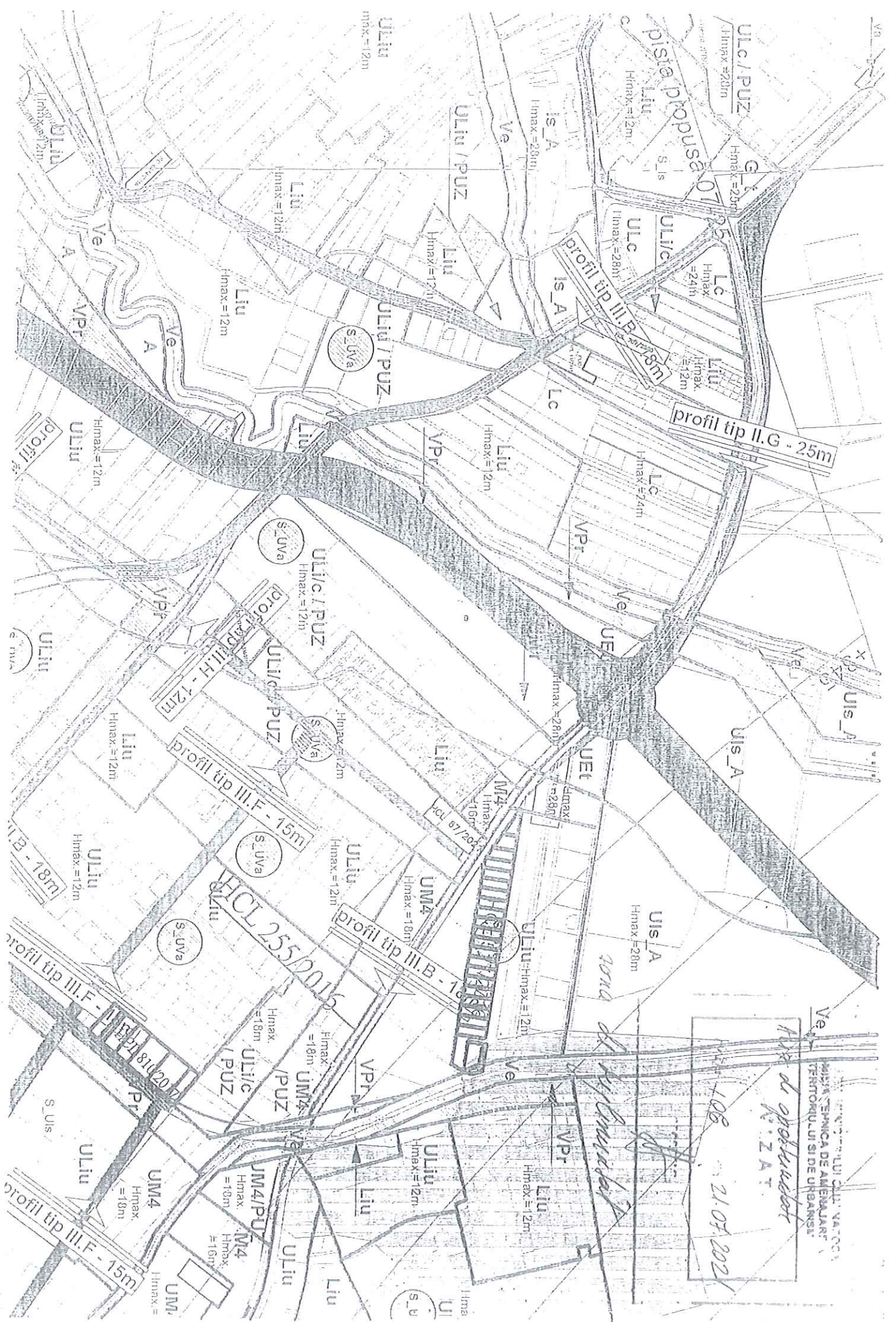
ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

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 .....





*Plan de amenajare*

108 21.07.2022

MAPA TEHNICA DE AMENAJARE  
 TERITORIUL SI SIDA URBANIST  
 ZAT

*zona de inundabilitate*

ULIU  
 Hmax=12m

ULC/PUZ  
 Hmax=28m

profil tip II.G - 25m

ULIc/PUZ  
 Hmax=12m

profil tip III.F - 15m

profil tip III.B - 10m

profil tip III.F - 15m

profil tip III.F - 15m

ULIU

ULIU

ULIU

**P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului**  
Nr.378475/11.03.2022  
(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. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 493706/27.08.2021

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 ZONAL – P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului

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

- **Certificat de urbanism nr. 2263/20.07.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 106/21.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 53/10.03.2022**

**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. 493706/27.08.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 28.09.2018 și 28.06.2021

În data de 01.09.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 19.10.2021 și 29.12.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 27-29.08.2021

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 19.10.2021 - ora 14 și 29.12.2021 - ora 10

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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 19.10.2021 - ora 14 și 29.12.2021 - ora 10

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

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 19.10.2021 - ora 14 și 29.12.2021 - ora 10

La dezbaterile din 19.10.2021 și 29.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Rareș Drăgan  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 521978/14.09.2021, dl. Adrian Stan, comunică următoarele observații :

Regimul de înălțime propus de Napoca City Residence pentru ansamblul mixt de pe strada Borhanciului este mult mai mare decât cel al blocurilor existente în zona (P+3E), de aceea vă rog să obligați solicitantul să reducă din înălțimea imobilelor ce urmează a fi construite.

De asemenea, drumurile de acces existente nu vor putea prelua traficul din acest ansamblu imobiliar, așa că vă rog să emiteți autorizațiile de construcție doar după realizarea centurii metropolitane și a legăturilor acestora cu infrastructura orașului.

Sper că veți avea în vedere interesele cetățenilor care locuiesc în zona și veți lua în considerare aceste sugestii.

Cu mulțumiri,  
Adrian Stan

Prin adresa cu nr. 526502/15.09.2021, Asociația de Proprietari Erich Bergel Residence, comunică următoarele observații :

Subscrisa ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Erich Bergel Residence din Cluj-Napoca, str. Erich Bergel, având cod fiscal 37664954, reprezentată prin Nuțu-Biriș Radu Ionuț, având funcția de președinte,

Prin prezenta vă înaintăm sesizările proprietarilor de pe strada Erich Bergel, referitor la intenția de elaborare planul urbanistic zonal str. Borhanciului, inițiator: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

1. *Andrei Mocanu ma numesc , locuiesc pe Erich Bergel nr 6. Marea mea îngrijorare este legata de faptul ca nu pare sa existe zona tampon intre sirul de blocuri de pe Erich Bergel si centura , ceea ce in cel mai rau caz e ilegal si in cel mai bun caz este o neplacere majora pe termen lung pentru locatarii din zona (poluare fonica , noxe si dezavantajele aferente unui trafic intens etc..). Borhanciul este deja o zona foarte neprietenoasa cu pietonii si mai ales cu siguranta copiilor. Proiectul de centura ar adanci si mai grav aceste probleme. Initiativa primariei m-a convins inca o data ca aceasta administratie nu este capabila sa ia decizii bune in favoarea cetatenilor si din pacate iau in considerare la modul serios relocarea in alt oras mai sensibil. Unul al carei administratie nu decide sa traseze o centura prin mijlocul unui cartier rezidential.*

*Aceasa sunt observatiile mele referitoare la acest proiect.*

2. *Elvira Cota: ref la Planul urbanistic zonal afisat de ei pe terenul vecin str.Erich Bergel, va rog transmiteti ca nu putem fi de acord cu prea mica distanta a celui de-al 2-lea corp de cladire fata de limita terenului aferent blocurilor de pe Erich Bergel. Daca primul corp de cladire dinspre str Borhanciului e proiectat la o distanta de 15 m ,urmatorul corp ,conf planului afisat e la doar 6-7 m fata de limita terenului nostru, e prea apropiat de blocurile noastre.*

3. *Ariane Peev: zgomot, praf, poluare, fara bariere fonice, nu mai exista vegetatie, cladirile cu 6 si 10 etaje nu au ce cauta intr-o zona in care regimul maxim de inaltime este P+3E, iar gradul de ocupare a terenului pentru imobilele dinspre strada Borhanciului este mult mai mare decat prevederile legale in vigoare.*

4. *Patricia Amutoiu: Complexul Napoca Residence :*

- *mobilele dinspre strada Borhanci sunt P+6 si P+10 , cum este prevăzut în raport cu gradul de ocupare a terenului și prevederile legale în vigoare, în zona nu exista clădiri cu astfel de inaltime.*

- *complexul Napoca Residence prevede 490 de apartamente, în ce masura au fost prevăzute parcări private, publice și pentru vizitatori, spații verzi ?*

- *care va fi dimensiunea străzii în complexul comercial?*

- *cum este prevăzută centura ce va fi construită lângă acest nou complex imobiliar?*

*Centura Metropolitana Nod 13*

- *sunt luate în considerare :*

1. *panouri fonoabsorbante pentru limitarea zgomotului ? care este rezultatul studiului de zgomot in acest proiect?*

2. *care va fi limita prevăzută de circulație în zona nodului 13 avand in vedere că va trece printre străzi și locuințe?*

3. *va exista perdea verde pentru prevenirea și controlul poluării*

4. exista posibilitatea de a devia acest nod 13 la marginea cartierului Borhanci unde nu exista locuințe?

- în zona strazii Romul Ladea s-a prevăzut o trecere supraterana, cum va fi aceasta construită, s-a luat în considerare sa fie totuși o trecere subterană ca și pe strada Borhanci pentru a nu afecta locatarii din zona respectivă și păstra spațiile verzi existente?

Solicităm pentru clarificare aceasta situatie și punerea la dispoziție a informațiilor solicitate precum și mai multe detalii legate de complexul imobiliar care va fi construit între strada Erich Bergel si paraul Becas.

Cu stimă,

*Nuțu-Biriș Rađu Ionuț*

**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;

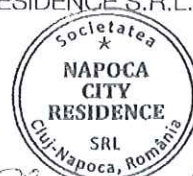
Ca răspuns la sesizările d-lui. Adrian Stan cu nr. 521978/14.09.2021, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

• Terenul studiat este incadrat in PUG Cluj-Napoca ca UTR UM1 - cu un regim maxim de inaltime de (1-3S)+P+8E "(c) pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8." - RLU aferent PUG Cluj-Napoca

- Propunerea volumetrica a viitoarelor imobile din cadrul proiectului, doreste sa marcheze local nodul de intersectie dintre Centura metropolitana TR35 si str. Borhanciului, printr-un imobil de tip turn - cu regim de inaltime de (1-3S)+P+10E. Oportunitatea acestui accent se va analiza in Comisia de Urbanism din cadrul Primariei Cluj-Napoca.

• In ceea ce priveste infrastructura rutiera, a fost intocmit un Studiu de circulatie in corelare cu propunerile referitoare la Centura metropolitana TR 35, care va fi analizat in Comisia de circulatie din cadrul departamentului Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei Cluj-Napoca.

S.C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.



*Comitet*

Ca răspuns la sesizările Asociației de Proprietari Erich Bergel Residence cu nr. 526502/15.09.2021, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Raspuns sesizare Andrei Mocanu.

- Propunerea volumetrica a viitoarelor constructii din cadrul proiectului, se dezvolta in lungul parcelei, in paralel cu locuintele colective aferente strazii Erich Bergel, creandu-se astfel o bariera fonica si vizuala in relatie cu Centura Metropolitana.
- Proiectul Centurii Metropolitane este initiat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, si este un proiect distinct dar relationat direct de dezvoltarea imobiliara prezentata prin proiectul de fata. Proiectul enturii in momentul de fata se afla la nivelul de Studiu de Fezabilitate momentan neaprobat.

2. Raspuns sesizare Elvira Cota.

- Propunerea privind retragerile laterale ale imobilelor propuse respecta prevederile PUG in cazul dezvoltarilor urbane, si anume: *"retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus."* - RLU aferent PUG Cluj-Napoca

3. Raspuns sesizare Ariane Peev.

- Terenul studiat este incadrat in PUG Cluj-Napoca ca UTR UM1 - cu un regim maxim de inaltime de (1-3S)+P+8E *"(c) pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+8."* - RLU aferent PUG Cluj-Napoca

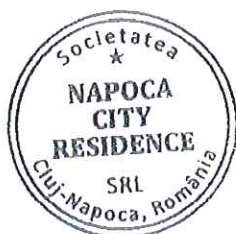
- Propunerea volumetrica a viitoarelor imobile din cadrul proiectului, doreste sa marcheze local nodul de intersectie dintre Centura metropolitana TR35 si str. Borhanciului, printr-un imobil de tip turn - cu regim de inaltime de (1-3S)+P+10E. Oportunitatea acestui accent se va analiza in Comisia de Urbanism din cadrul Primariei Cluj-Napoca.

- In ceea ce priveste procentul de ocupare al terenului, Planul Urbanistic General admite: *"pentru parcele de colt P.O.T. max = 70%".* In cazul de fata POT-ul maxim propus este de 60%.

4. Raspuns sesizare Patricia Anutoiu.

- Terenul studiat este incadrat in PUG Cluj-Napoca ca UTR UM1 - cu un regim maxim de inaltime de (1-3S)+P+8E *"(c) pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare unui regim de construire deschis (pentru funcțiuni ce exclud locuirea), se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+8."* - RLU aferent PUG Cluj-Napoca

- Propunerea volumetrica a viitoarelor imobile din cadrul proiectului, doreste sa marcheze local nodul de intersectie dintre Centura metropolitana TR35 si str. Borhanciului, printr-un imobil de tip turn - cu regim de inaltime de (1-3S)+P+10E. Oportunitatea acestui accent se va analiza in Comisia de Urbanism din cadrul Primariei Cluj-Napoca.
- In ceea ce priveste procentul de ocupare al terenului, Planul Urbanistic General admite: "pentru parcele de colt P.O.T. max = 70%". In cazul de fata POT-ul maxim propus este de 60%.
- In ceea ce priveste strada de acces, prin proiectul centurii metropolitane, se propune realizarea unei artere cu sens unic dinspre strada Romul Ladea spre sensul giratoriu suspendat propus la intersectia cu str. Borhanciului, cu latime carosabila de 4 m, trotuare si pista de biciclete. Principalele accese in ansamblul imobiliar propus se realizeaza din strada Borhanciului si din artera cu sens unic prevazuta in proiectul centurii metropolitane.
- Numarul de parcarri propuse se va corela cu Anexa 2 la Regulamentul local de urbanism aferenta PUG Cluj Napoca privind Necesarul de parcaje raportant la functiunile propuse.
- Proiectul Centurii Metropolitane este initiat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, si este un proiect distinct dar relationat direct de dezvoltarea imobiliara prezentata prin proiectul de fata. Proiectul enturii in momentul de fata se afla la nivelul de Studiu de Fezabilitate momentan neaprobat.



S.C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Covuzo', written over a horizontal line.

2. probleme, observatii și rezerve pe care initiatorul 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. 523953/433/14.09.2021 și 534028/433/20.09.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 591737/19.10.2021 și 591747/19.10.2021 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 596301/433/21.10.2021, 596312/433/21.10.2021 și 596320/433/21.10.2021

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**







PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
BIROUL MASS-MEDIA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596 030; presa@primariaclujnapoca.ro

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 589199/101/22.06.2022

NOTĂ INTERNĂ  
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Str. Borhanci** s-a aflat în consultare publică pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 14-28 aprilie 2022.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în data de 14 aprilie 2022, fiind menținut pe site până la data prezentei.

Șef birou,

Iulia Perșa

Iulia-Maria  
Persa

Digitally signed by  
Iulia-Maria Persa  
Date: 2022.06.22  
10:28:00 +03'00'