

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci, proiect din inițiativa beneficiarului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;

Reținând Referatul de aprobare nr. 597412/1/27.06.2022 conex cu nr. 500589/1/09.05.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 597531/433/27.06.2022 conex cu nr. 500609/433/09.05.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci, beneficiarului: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață măsurată de 71.55 ha, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 72 din 19.04.2022 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 – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci, beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață măsurată de 71.55 ha aflat în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 344517 (înscris în C.F. nr. 344517).

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de 71.55 ha, propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Is Borhanci – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE (parcelele 2, 4, 6, 8, 9 și 11 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

– *funcțiune predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public;

– *utilizări admise*: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni sportive, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: D+P+3E cu Hmax. cornișă = 24 m, adaptat condițiilor programului arhitectural. Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;

– *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2,2, adaptat condițiilor programului arhitectural;

– *retragere față de aliniament*: minim 5 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: minim 5 m;

– *circulațiile și accesele*: pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces direct sau prin servitute la o circulație publică. Parcelele cu funcțiunea de educație vor avea acces auto din breteaua de circulație paralelă cu drumul principal ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată de regulă în interiorul parcelei sau pot fi organizate pachete de parcaje (în zone de tip „drop off”), la distanțe de maximum 150 m de instituția/clădirea deservită. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform funcțiunii parcelei astfel:

a) Centrul de sănătate: • 1 loc parcare auto/80 mp AU • 1 loc biciclete/100 mp AU;

b) Creșă: • 1 loc parcare auto/200 mp AU, dar minimum două • 1 loc biciclete/200 mp AU;

c) Grădiniță: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-200 mp AU;

d) Școală: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-200 mp AU;

e) Liceu: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-200 mp AU;

f) Bazin sportiv: • 1 loc parcare auto/50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public • 1 loc

biciclete/50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Va Borhanci – ZONĂ VERDE: PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT (parcelele 1, 10, 12, 16 și 17 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

– *funcțiune predominantă*: spații verzi cu acces public nelimitat;

– *utilizări admise*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului; parcări în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: P, Hmax. cornișă = 6 m. Sunt permise locuri de joacă/echipamente/instalații ce depășesc Hmax. Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;

– *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 1%, C.U.T. max. = 0,01 – numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip;

– *retragere față de aliniament*: minim 5 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m;

– *circulațiile și accesele*: vor fi prevăzute spații de acces pentru public ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic vor fi utilizate sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe spațiul verde. Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice. Vor fi respectate normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice;

– *echiparea tehnico-edilitară*: vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetație. Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul P.U.Z., astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

U.T.R. S_Vas Borhanci – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV (parcelele 13, 14 și 15 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

– *funcțiune predominantă*: parcuri de agrement și sportive, baze sportive cu acces public, limitat sau nu;

– *utilizări admise*: construcții pentru activități sportive; terenuri de sport în aer liber și împrejmuirile acestora; tribune pentru spectatori; vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, clădiri pentru administrare și întreținere; plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile; diverse echipamente pentru activități de agrement; chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere; unități de alimentație publică în cadrul construcțiilor sportive sau în construcții provizorii în spații special amenajate; platforme cu utilizări multiple: patinoar, food-trucks, evenimente, mici concerte și spectacole; construcții provizorii pentru diverse evenimente, cu existența limitată de evenimentul pentru care au fost montate/ amplasate; lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului; parcări;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: regim de înălțime maxim – variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură. Înălțime maximă la cornișă (Hmax.) față de C.T.A.: 20 m. Numărul de

subsoluri necesare va fi raportat la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;

- *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);
- *retragere față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile supraterane (amplasate deasupra cotei terenului amenajat) vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 5 m;
- *circulațiile și accesele*: vor fi prevăzute spații de acces pentru public cu acces nelimitat care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, o parte din activități. Vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe spațiile verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel: Terenuri de sport fără public: • 1 loc parcare auto/250 mp teren de sport • 1 loc biciclete/250 mp teren de sport, Săli de sport fără public: • 1 loc parcare auto/250 mp teren de sport • 1 loc biciclete/250 mp teren de sport. Vor fi respectate normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile și amenajările vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimea parcelei. Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul P.U.Z., astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

U.T.R. Tr Borhanci – ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI (parcelele 3, 5, 7, 18, 19 și 20 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

- *funcțiune predominantă*: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale și velo;
- *utilizări admise*: circulație rutieră/pietonală/velo/parcaje/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc; accese din parcelele aferente; spații verzi de aliniament, alte feluri de spații verzi; stații de transport în comun; mobilier urban; parcaje acoperite pentru biciclete; stații de încărcare pentru biciclete/mașini electrice;
- *regim de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară, indici urbanistici*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul P.U.Z. Vor fi permise accese spre toate parcelele limitrofe;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor este permisă doar în spații special amenajate, conform planșei U3.1. – *Reglementări urbanistice– zonificare funcțională*. Spațiile de parcare de pe domeniul public vor putea deservi instituțiile publice învecinate;
- *echiparea tehnico-edilitară*: în interiorul culoarului arterei 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 vor fi realizate 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.

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

Parcelele 18, 19 și 20 (cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară) ce reprezintă suprafețele de teren necesare regularizării străzilor de acces existente (str. Bicz, str. Gheorgheni, stradă de interes local – C.F. nr. 296720 ce asigură legătura cu str. Soporului), precum și suprafața de teren necesară realizării circulației principale ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud, vor fi dezmembrate din parcela inițială (nr. cad. 344517) și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele. Acestea vor fi aduse la strat de uzură, odată cu modernizarea străzilor Gheorgheni, str. Bicz și a străzii de interes local (C.F. nr. 296720) ce asigură legătura cu str. Soporului.

Strada nou propusă prin P.U.Z., ce asigură legătura între str. Borhanci și str. Bicz/Gheorgheni,

va fi echipată edilitar, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele din zona *Is Borhanci*, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajată și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

În funcție de planul de investiții a Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește realizarea hub-ului educațional și a bazinului de înot, echiparea edilitară și amenajarea circulației publice, poate fi realizată pe tronsoane, respectiv tronson 1 – adiacent hub-ului educațional (creșă, grădiniță, școală, liceu), inclusiv sensul giratoriu și tronson 2 – de la hub-ul educațional până la intersecția cu str. Bicz.

Reglementări privind organizarea circulației:

* *Regularizare circulații existente:*

- str. Bicz, pe tronsonul adiacent P.U.Z., este regularizată la ampriză de 12 m;
- str. Gheorgheni, pe tronsonul adiacent P.U.Z. este regularizată la ampriză de 18 m;
- stradă de interes local din partea vestică a amplasamentului (C.F. nr. 291848) este regularizată la ampriză de 11 m;
- strada de interes local din partea sudică a amplasamentului (C.F. nr. 296720), pe tronsonul adiacent P.U.Z. este regularizată la ampriză de 16 m;

* *Stradă nou propusă*, ce asigură legătura între str. Borhanci și str. Bicz – ampriză variabilă (minim 18 m), conform planșei *U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară*.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și planșa „*U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară*” se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU
”DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI
DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU
PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE
ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC” ÎN CARTIERUL BORHANCI**

Localizare:

STRADA BORHANCIULUI, NR. FN., CF 280030, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Inițiator:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Proiectant General - Asocieria:

- S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.
- UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM ”ION MINCU” (CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING – C.C.P.E.C.)
- S.C. PATRULIUS ȘI ASOCIAȚII S.R.L.



MARTIE 2022

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC" ÎN CARTIERUL BORHANCI	
Numar Proiect	435345/27.07.2021(emis de Primărie); 307A+U(emis de Daedalus Proiect)	
Beneficiar	Primăria Municipiului Cluj Napoca	
Asocierea:	Daedalus Proiect SRL	
Proiectant	Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting	
Șef. Proiect complex urbanism	Arh. Luminița Doina ISPAS	
Șef proiect PUZ	Prof. Emerit Dr.Arh., Florin MACHEDON	
Manageri de proiect.	Arh. Urb. Ioana Vanda CRISTIAN Arh. Serban PATRULIUS	
Responsabil livrare	Arh. Urb. Ioana Vanda CRISTIAN Urb. Ema Theodora PLOPEANU	
Desenat / Întocmit	Arh. Urb. Elena STOIAN Arh. Cristina MARCU Urb. Andreea BUNEA	
FAZA	P.U.Z. și S.F	
Data	Martie 2022	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – P.U.Z.

CUPRINS:

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
CAPITOLUL I : DISPOZIȚII GENERALE.....	5
Art. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism	5
Art. 2 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	5
Art. 3 - Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism	6
CAPITOLUL II : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	7
Unități și subunități funcționale:.....	7
CAPITOLUL III : PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
Is Borhanci - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE	8
Is Borhanci SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI.....	8
A. Condiționări primare.....	8
B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții.....	8
C. Reglementări pentru spațiul public.....	8
Is Borhanci SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
1. UTILIZĂRI ADMISE	8
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	8
3. UTILIZĂRI INTERZISE	9
Is Borhanci SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	9
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	9
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	9
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	9
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	9
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	9
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	9
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	10
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	10
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	10
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	11
14. ÎMPREJMUIRI.....	11
Is Borhanci SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	11
15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....	11
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	11
Va Borhanci - ZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT	12
Va Borhanci SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI	12
A. Condiționări primare.....	12
B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții.....	12
C. Reglementări pentru spațiul public.....	12
Va Borhanci SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	12
1. UTILIZĂRI ADMISE	12
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	13
3. UTILIZĂRI INTERZISE	13
Va Borhanci SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	13
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	13
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	13
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	13
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	13
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	13
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	14
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	14
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	14

12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	14
13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	14
14.	ÎMPREJMUIRI.....	15
Va Borhanci	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI	15
15.	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....	15
16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	15
S_Vas Borhanci	- SUBZONĂ DE AGREMENT SI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV.....	16
S_Vas Borhanci	SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI.....	16
A.	Condiționări primare.....	16
B.	Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții.....	16
C.	Reglementări pentru spațiul public.....	16
S_Vas Borhanci	SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	16
1.	UTILIZĂRI ADMISE	16
2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	17
3.	UTILIZĂRI INTERZISE	17
S_Vas Borhanci	SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	17
4.	CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	17
5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	17
6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	17
7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	17
8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	17
9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	18
10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	18
11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	18
12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	18
13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	19
14.	ÎMPREJMUIRI.....	19
S_Vas Borhanci	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	19
15.	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....	19
16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	19
Tr Borhanci	- ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI.....	20
Tr Borhanci	SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI	20
A.	Condiționări primare.....	20
B.	Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții.....	20
C.	Reglementări pentru spațiul public.....	20
Tr Borhanci	SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	20
1.	UTILIZĂRI ADMISE	20
2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	21
3.	UTILIZĂRI INTERZISE	21
Tr Borhanci	SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	21
4.	CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	21
5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	21
6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	21
7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	21
8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	21
9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	21
10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	21
11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	21
12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	22
13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	22
14.	ÎMPREJMUIRI.....	22
Tr Borhanci	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI	22
15.	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....	22
16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	22



CAPITOLUL I : DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație tehnică de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru Municipiul Cluj-Napoca

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu completările ulterioare.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în Justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la: a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.; b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică; c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică; d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate; e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

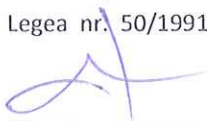
Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se adaptează și integrează noi prevederi de reglementare ale zonelor imediat vecine zonei inițitoare, privind reglementările și viziunea care au stat la baza PUG și se detaliază acestea pentru corelarea cu noul context al zonei.

Art. 2 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Cluj și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere legal, R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante (enumerarea nu este limitativă):

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea



locuințelor (republicată - ian 1997), cu modificările și completările ulterioare;

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- R.L.U. tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

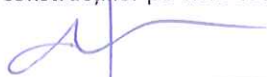
Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonelor funcționale. În cadrul prezentului Regulament se preiau, adaptează și detaliază prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. 493/22.12.2014** precum și alte documentații de urbanism relevante (PUZ-uri / PUD-uri aprobate în zonă).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin prezentul PUZ se modifică încadrarea funcțională reglementată de PUG Cluj-Napoca.

Art. 3 - Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) pentru obiectivul "*PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC" ÎN CARTIERUL BORHANCI*" – Cluj-Napoca , cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.



Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format dintr-un teren generator P.U.Z. al UAT Cluj, cu o suprafață de 715516 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului *C.F. nr. 344517 Cluj-Napoca*. Aceasta este delimitat de str. Bicz și str. Gheorgheni în parte de nord, drum de exploatare în partea de vest și proprietati private în partea de sud și est.

Accesul în zonă se realizează dinspre sud-vest (str. Borhanciului) și dinspre nord (str. Bicz și str. Gheorgheni).

Modificarea zonificării funcționale a terenului se stabilește corelând categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu cu viziunea de dezvoltare prevăzută în tema de proiectare și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc indicatorii urbanistici precum și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare unitate teritorială de referință (zonă sau subzonă) din teritoriul P.U.Z. Acestea sunt detaliate în cadrul Cap. III din R.L.U.

Terenul reglementat în cadrul P.U.Z.-lui face parte, din punct de vedere al proprietății, din domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Din punctul de vedere al aplicării operaționale a elementelor de reglementare urbanistică, teritoriul P.U.Z. a fost împărțit în mai multe Zone funcționale (posibil a fi asimilate unităților teritoriale de referință). Limitele precum și prevederile acestor Zone funcționale / U.T.R. au fost amendate în raport cu cele prevăzute în P.U.G., ca urmare a aprofundării locale a studiului urbanistic și în concordanță cu cerințele temei de proiectare.

CAPITOLUL II : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale:

- Is Borhanci - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE
- Va Borhanci - ZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT
- S_Vas Borhanci - SUBZONĂ DE AGREMENT SI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV
- Tr Borhanci - ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI



CAPITOLUL III : PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Is Borhanci - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Is Borhanci SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară – centre medicale, educaționale, sportive. Ansamblurile vor fi realizate pe baza unor proiecte unitare, coerente și reprezentative, fiind identificabile ca atare în structura orașului. Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mic și mediu de înălțime.

A. Condiționări primare

Autorizarea construcțiilor se va face pe baza prezentului regulament. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Sunt permise servituți pentru rețelele de utilități, după caz.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul ce va fi cedat domeniului public cuprinde parcelele 18, 19 și 20 conform planșei de reglementări și este încadrat în *UTR Tr Borhanci*, reprezentând zona de circulație rutieră.

Toate parcelele din *UTR Is_A Borhanci* sunt parcele aflate în domeniul privat la municipalității și vor rămâne în domeniul privat sau vor putea fi trecute în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca.

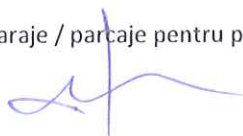
Is Borhanci SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni sportive, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură .

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare sau sportive cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de



clădiri separate sau comune cu cladirea cu funcțiune principală.

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste terenuri nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise orice tip de intervenții care afectează lucrările de terasament și sistematizare verticală ale zonei reglementate, care pot pune în pericol stabilitatea terenului.

Is Borhanci SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă pentru fiecare lot în parte conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minim 5 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu 5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

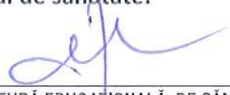
Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces direct sau prin servitute la o circulație publică.

Parcelele cu funcțiunea de educație vor avea acces auto din breteaua de circulație paralelă cu drumul principal ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud. Acest teren este propus pentru trecere în domeniul public.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform funcțiunii parcelei astfel:

a) Centrul de sănătate:



- 1 loc parcare auto / 80 mp AU
 - 1 loc biciclete / 100 mp AU
- b) Creșă:
- 1 loc parcare auto / 200 mp AU, dar minimum două
 - 1 loc biciclete / 200 mp AU
- c) Grădiniță:
- 1 loc parcare auto / 200 mp AU
 - 1 loc biciclete / 100-200mp AU
- d) Școală:
- 1 loc parcare auto / 200 mp AU
 - 1 loc biciclete / 100-200mp AU
- e) Liceu:
- 1 loc parcare auto / 200 mp AU
 - 1 loc biciclete / 100-200mp AU
- f) Bazin sportiv:
- 1 loc parcare auto / 50 mp luci de apă + 15 locuri pentru public
 - 1 loc biciclete / 50 mp luci de apă + 15 locuri pentru public

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice.

Stationarea autovehiculelor va fi organizată de regula în interiorul parcelei sau pot fi organizate pachete de parcaje (în zone de tip "drop off"), la distanțe de maximum 150 m de instituția/clădirea deservită.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim ($R_{h_{max}}$): D+P+3 adaptat condițiilor programului arhitectural

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 : 24 m adaptat condițiilor programului arhitectural

Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură, acest lucru neavând impact asupra indicatorilor urbanistici.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimea parcelei.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (posibil integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste lucrări nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale în funcție de funcțiune; vor fi preferate materialele permeabile acolo unde este permis.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea investiției.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Arhitectura împrejmuirilor va fi corelată cu cea a clădirilor aflate pe parcelă.

Is Borhanci SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%, adaptat condițiilor programului arhitectural

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2.2, adaptat condițiilor programului arhitectural



Va Borhanci - ZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

Va Borhanci SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Caracter propus: zonă verde cu acces public nelimitat.

A. Condiționări primare

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se admit accese / legături pietonale / velo / auto între parcelele din *UTR S_Vas Borhanci* și *UTR Va Borhanci*.

Se admit servituți pentru rețelele de utilități, după caz.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul ce va fi cedat domeniului public cuprinde parcelele 18, 19 și 20 conform plansei de reglementari și este încadrat în *UTR Tr Borhanci*, reprezentând zona de circulație rutieră.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea plansei *U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE* aferente acestui regulament precum a reglementărilor din prezentul RLU.

Sistemul de spații publice/ spații private aparținând municipalității compuse din trama stradală, alei pietonale/velo, piațete, spații verzi etc. – este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

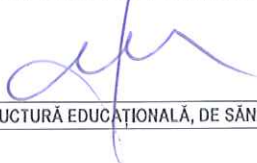
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Va Borhanci SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;



- lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului.

- parcări în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise orice tip de intervenții care afectează lucrările de terasament și sistematizare verticală ale zonei reglementate, care pot pune în pericol stabilitatea terenului.

Va Borhanci SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

Formă parcele: organice, determinate de topografia terenului.

Dimensiuni parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de

administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe spațiul verde. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim (Rh_{max}): P

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 : 6 m

Sunt permise locuri de joacă / echipamente / instalații ce depășesc H_{max} sau Rh_{max}.

Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură, acest lucru neavând impact asupra indicatorilor urbanistici.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și 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 contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejurimea parcelei sau mascate de vegetație.

Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste lucrări nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



Spatiile libere și plantate vor ocupa minim 99% din suprafața terenurilor.

Pe spațiile verzi din cadrul Va se pot amplasa alte obiective pe o suprafață de maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde; în cazul introducerii acestor terenuri în fondul forestier, aceste obiective vor trebui să respecte prevederile codului silvic.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investiției.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea este opțională. Parcela poate fi împrejmuită în întregime sau parțial, în funcție de modul de funcționare și administrare a acesteia. Împrejmuirea va fi transparentă sau dublată de gard viu și va avea maximum 2,20 m înălțime.

Va Borhanci SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 1% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



S_Vas Borhanci - SUBZONĂ DE AGREMENT SI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

S_Vas Borhanci SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Parcuri de agrement si sportive, baze sportive cu acces public, limitat sau nu.

A. Condiționări primare

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se admit accese / legături pietonale / velo/ auto între parcelele din UTR S_Vas Borhanci și UTR Va Borhanci.

Se admit servituți pentru rețelele de utilități, după caz.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul ce va fi cedat domeniului public cuprinde parcelele 18, 19 și 20 conform plansei de reglementari și este încadrat în UTR Tr Borhanci, reprezentând zona de circulație rutieră.

Sistemul de spații publice/ spații private aparținând municipalității compuse din trama stradală, alei pietonale/velo, piațete, spații verzi etc. – este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

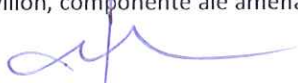
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

S_Vas Borhanci SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții pentru activități sportive;
- terenuri de sport în aer liber și imprejuririle acestora;
- tribune pentru spectatori;
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, clădiri pentru administrare și întreținere;
- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- diverse echipamente pentru activități de agrement;
- chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere;



- unități de alimentație publică în cadrul construcțiilor sportive sau în construcții provizorii în spații special amenajate.
- platforme cu utilizări multiple: patinoar, food-trucks, evenimente, mici concerte și spectacole
- construcții provizorii pentru diversele evenimente (existența lor va fi limitată de evenimentul pentru care au fost montate/ amplasate)
- lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului.
- parcuri

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste lucrări nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise orice tip de intervenții care afectează lucrările de terasament și sistematizare verticală ale zonei reglementate, care pot pune în pericol stabilitatea terenului.

S_Vas Borhanci SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

Formă parcele: organică, determinată de topografia terenului și de necesarul fiecărui grup de funcțiuni

Dimensiuni parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile supraterane (amplasate deasupra cotei terenului amenajat) se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu cel puțin 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE



Se vor prevedea spații de acces pentru public cu acces nelimitat care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, o parte din activități.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe spațiile verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform :

- **Terenuri de sport fără public:**
 - 1 loc parcare auto / 250 mp teren de sport
 - 1 loc biciclete / 250 mp teren de sport
- **Săli de sport fără public:**
 - 1 loc parcare auto / 250 mp teren de sport
 - 1 loc biciclete / 250 mp teren de sport

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură.

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de C.T.A. : 20 m

Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură, acest lucru neavând impact asupra indicatorilor urbanistici.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

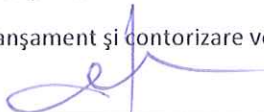
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimea parcelei.



Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și plantate vor ocupa minim 90% din fiecare lot.

Suprafața spațiilor libere și a spațiilor verzi, organizate pe sol vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei.

Zonele plantate vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investiției.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcela poate fi împrejmuită în întregime sau parțial, în funcție de modul de funcționare și administrare a acesteia.

Împrejmuirea va fi transparentă sau dublată de gard viu și va avea maximum 2,20 m înălțime. Împrejmuirile terenurilor de sport se vor fi obligatoriu transparente și vor avea înălțimea normată pentru fiecare sport în parte.

S_Vas Borhanci SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)



Tr Borhanci - ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Tr Borhanci SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL ZONEI

Caracter propus: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale și velo .

A. Condiționări primare

Prezentul PUZ reglementează traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se admit servituți pentru rețelele de utilități.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, parcelele 18, 19 și 20 incluse în zona UTR Tr Borhanci vor fi cedate domeniului public.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale/velo, piețele, spațiile verzi etc. – este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Tr Borhanci SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Circulație rutieră / pietonală / velo / parcaje / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc;
- Accese din parcelele aferente;
- Spații verzi de aliniament, alte feluri de spații verzi;
- Stații de transport în comun;
- Mobilier urban;
- Parcaje acoperite pentru biciclete;



- Stații de încărcare pentru biciclete/mașini electrice;
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- Chioșcuri / gherete a căror amplasare să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale, velo sau auto (să nu obstrucționeze vizibilitatea necesară siguranței traficului).
 - Pentru utilizarea comercială/necomercială a spațiului public se vor respecta prevederile Anexei nr. 4 *Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public* a Regulamentului Local de Urbanism a PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018.
3. UTILIZĂRI INTERZISE
- Orice alte utilizări decât cele de la punctul 1 și 2.

Tr Borhanci SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

Formă parcele: determinată de funcțiune, conform studiului de circulații

Dimensiuni parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul PUZ. Se vor permite accese spre toate parcelele limitrofe

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă doar în spații special amenajate, conform studiului de circulații și planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*. Spațiile de parcare de pe domeniul public vor putea deservi instituțiile publice învecinate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Amenajările spațiilor publice se vor face în urma unui proiect unitar, eventual concurs de arhitectură.



12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarului arterei 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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

Tr Borhanci SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

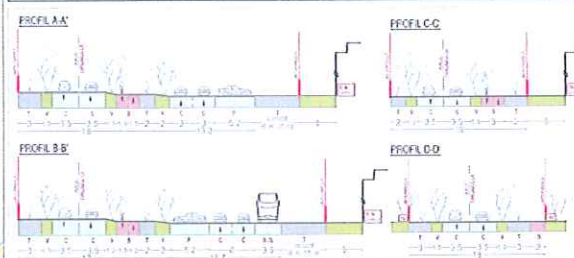
Nu este cazul.



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

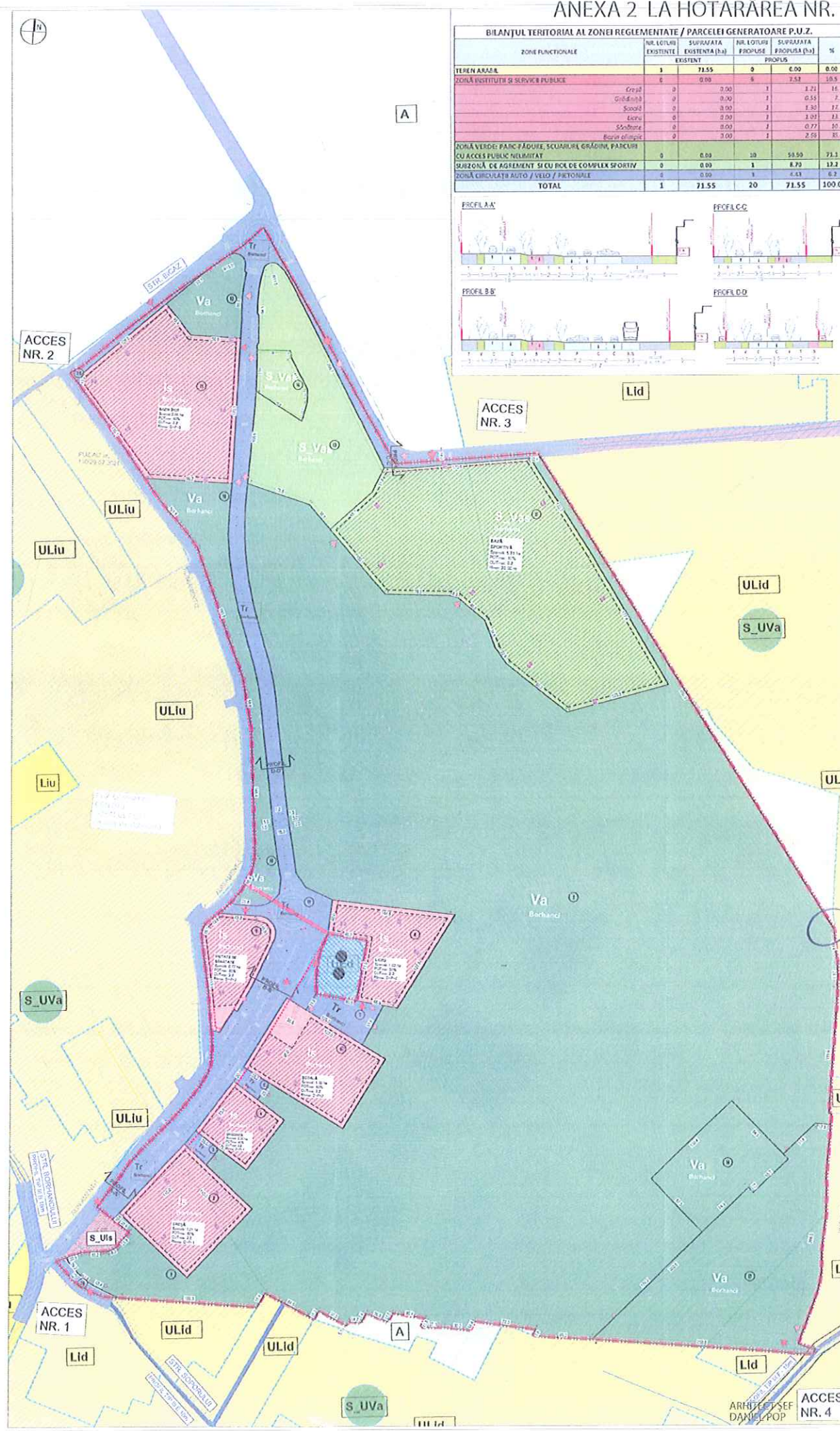
ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE / PARCELEI GENERATOARE P.U.Z.						
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	NR. LOTURI EXISTENTE	SUPRAFAȚĂ		NR. LOTURI		%
		EXISTENTĂ (h-a)	PROPUSE	EXISTENT	PROPUSE	
TEREN ARABIL	1	71.55	0	0.00	0.00	
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	0	0.00	0	7.52	10.5	
Cămin	0	0.00	1	1.21	1.7	
Găzduire	0	0.00	1	0.55	0.8	
Școală	0	0.00	1	1.30	1.8	
Ecnă	0	0.00	1	1.09	1.5	
Sărbătoare	0	0.00	1	0.77	1.1	
Bazin olimpic	0	0.00	1	2.59	3.6	
ZONĂ VERDE: PARC-PAȘUNE, SCUARI, GRĂDINI, PARCURI ȘI ACCES PUBLIC NELIMITAT	0	0.00	10	53.59	74.7	
SURZONĂ DE AGRIEMENT ȘI CUROL DE COMPLEX SPORTIV	0	0.00	1	8.70	12.2	
ZONĂ CIRCULAȚIE AUTO / VELO / FANTONALE	0	0.00	1	4.33	6.0	
TOTAL	1	71.55	20	71.55	100.0	



Plan Urbanistic Zonal și Studiu de Fezabilitate pentru "Dezvoltare infrastructură educațională (hub educațional) și de sănătate (unitate de sănătate-centru de excelență pentru protonoterapie), dezvoltare infrastructură sportivă (bazin de înot, bază sportivă) și pădure-parc" în cartierul Borhanci

- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- LEGENĂ**
- Linia perimetru generatoare P.U.Z. și reglementare propusă
 - Linia actuală funcțiune existentă
 - Linia actuală funcțiune existentă
 - Parcelă existentă
 - Parcelă propusă
 - Linia documentației P.U.Z. actuală în curs de aprobare
- CIRCULAȚIE**
- Edilitate
 - Zone aferente circulației rutiere și ciclistice
 - Propus
 - Tr Borhanci - Zonă de circulație rutieră și anvelopată
- FOLOSINȚĂ ȘI DESTINAȚIA TERENURILOR**
- Existență (în interfața zonei reglementate)
- A - Zonă de construcție și instalații agricole și industriale - pășuni, pășuni, terenuri agricole, peșteri
 - Lid - Locuință cu regim mic de înălțime, de mai degrabă pe terenuri cu infrastructură completă
 - ULid - Zonă de urbanizare - locuință cu regim mic de înălțime, de mai degrabă pe terenuri cu infrastructură completă
 - S_UVa - Distanță verde - amenajare, pășuni, parcuri
 - ULu - Locuință cu regim mic de înălțime dispusă pe un parcelar de tip urban
 - ULi - Zonă de urbanizare - locuință cu regim mic de înălțime dispusă pe un parcelar de tip urban
 - ULid - Zonă de urbanizare - gospodărie comunală
 - S_Uls - Substanță de înaltă și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate utilizării în scopuri de urbanizare sau alt caracter
- Propusă (în interfața zonei reglementate)
- Tr Borhanci - Zonă de circulație rutieră și anvelopată
 - Va Borhanci - Zonă parcului, terenuri, pășuni, zone sportive și agrement
 - Va Borhanci - Zonă cu rol de protecție sportivă și de agrement
- AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**
- EZ** Edilitate
- Acces auto (paviment)
 - Alteia
- ZONE DE PROTECȚIE**
- Zonă de protecție sanitară la rezervația de apă îngrădită (20 m de la perimetrul exterior al rezervației de apă îngrădită)
 - Zonă de protecție sanitară la rezervația de apă (10 m, of. HG 300/2006)
- Scara: 1:1000



Opus

ARHITECT ȘEF DANIEL POP

REFERAT DE APROBARE
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură
educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci**

Prin cererea nr. 466454/433/2022, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci.

Documentația a fost întocmită de ASOCIEREA DAEDALUS PROIECT S.R.L., Universitatea de Arhitectură și Urbanism „ION MINCU” - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting și Patrușius și Asociații S.R.L., la comanda beneficiarului: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață măsurată de 71.55 ha aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 344517 (înscris în C.F. nr. 344517).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 71.55 ha este situat în cartierul Borhanci, fiind delimitat de str. Bicz și de str. Gheorgheni în partea de nord, parcele private în partea de sud, drum public în partea de vest (C.F. nr. 291848, nr. Topo./cad. 13499) și parcele private în partea de est.

La ora actuală nu există în cartierul Borhanci infrastructură educațională și sportivă publică, nici parc public amenajat. În cartierele învecinate, cât și în centrul orașului, structurile educaționale sunt aglomerate în mare măsură de către locuitorii din noile cartiere apărute după 1990, ceea ce conduce la o serie de disfuncționalități, atât în ceea ce privește traficul generat de deplasarea către unitățile de învățământ cât și calitatea procesului educațional (aglomerarea claselor). Pentru a ghida dezvoltarea cartierului Borhanci într-un mod sustenabil, modernizarea infrastructurii rutiere, realizarea de dotări publice, amenajarea de spații publice și spații verzi de calitate devin o prioritate.

Prin P.U.Z se urmărește schimbarea destinației terenurilor agricole și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării unui hub educational care să integreze pe verticală toate funcțiunile (creșă, grădiniță, școală generală, liceu), a unui complex sportiv - bază sportivă și bazin de înot acoperit, o unitate de sănătate și amenajarea unei păduri-parc, care să răspundă nevoilor locuitorilor cartierului Borhanci și să îmbunătățească calitatea vieții acestora.

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 beneficiarul 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 P.U.Z. - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci.

PRIMAR
Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 597531/433/27.06.2022

conex cu nr. 500609/433/09.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 597412/1/27.06.2022 conex cu nr. 500589/1/09.05.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 466454/433/2022, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin Direcția Tehnică- Serviciul Investiții, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci.

Documentația a fost întocmită de ASOCIEREA DAEDALUS PROIECT S.R.L., Universitatea de Arhitectură și Urbanism „ION MINCU” - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting și Patrușius și Asociații S.R.L., la comanda beneficiarului: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață măsurată de 71.55 ha aflată în proprietatea Municipiului, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 344517 (înscris în C.F. nr. 344517).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 71.55 ha este situat în cartierul Borhanci, fiind delimitat de str. Bicz și de str. Gheorgheni în partea de nord, parcele private în partea de sud, drum public în partea de vest (C.F. nr. 291848, nr. Topo./cad. 13499) și parcele private în partea de est. Amplasamentul este accesibil din circulații publice - str. Borhanci (338083), din str. Bicz (nr. cad.333723) și din str. Gheorgheni (C.F. nr. 1473, nr. cad. 14273).

Cartierul Borhanci, situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, pe fondul reparcelării terenurilor agricole și a construirii de noi locuințe, nedublată însă și de o dezvoltare a elementelor urbane de integrare (spații publice - parcuri, piațete) și a infrastructurii educaționale publice (creșă, grădiniță, școală generală), care să răspundă nevoilor locuitorilor. La ora actuală nu există în cartierul Borhanci infrastructură educațională și sportivă publică, nici parc public amenajat. În cartierele învecinate, cât și în centrul orașului, structurile educaționale sunt aglomerate în mare măsură de către locuitorii din noile cartiere apărute după 1990, ceea ce conduce la o serie de disfuncționalități, atât în ceea ce privește traficul generat de deplasarea către unitățile de învățământ cât și calitatea procesului educațional (aglomerarea claselor). Pentru a ghida dezvoltarea cartierului Borhanci într-un mod sustenabil, modernizarea infrastructurii rutiere, realizarea de dotări publice, amenajarea de spații publice și spații verzi de calitate devin o prioritate.

Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care încurajează un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează. Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile practicării activităților fizice se reflectă și în formarea unui profil psihologic echilibrat cât și în dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreaționale.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderant în U.T.R. A (*Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere*) și parțial în: U.T.R. ULid (*Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*), U.T.R. UIs_A (*Zonă de urbanizare – Zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente*), U.T.R. UED (*Zonă de urbanizare – Gospodărire comunală – Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transport urban, salubritate, etc.*) și U.T.R. Lid (*Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*) - suprafață neglijabilă.

Prin P.U.Z se urmărește schimbarea destinației terenurilor agricole și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării unui hub educational care să integreze pe verticală toate funcțiunile (creșă, grădiniță, școală generală, liceu), a unui complex sportiv - bază sportivă și bazin de înot acoperit, o unitate de sănătate și amenajarea unei păduri-parc, care să răspundă nevoilor locuitorilor cartierului Borhanci și să îmbunătățească

calitatea vieții acestora.

Propunerea vizează realizarea unor zone de educație, sănătate, sport și recreere. Se propun un număr de 20 parcele și anume:

- 6 parcele pentru instituții și servicii publice (o parcelă pentru creșă, o parcelă pentru grădiniță, o parcelă pentru școală, o parcelă pentru liceu, o parcelă pentru sănătate și o parcelă pentru bazinul olimpic);
- 3 parcele pentru activități sportive și de agrement;
- 5 parcele pentru parc-pădure, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- 6 parcele pentru circulații.

În ceea ce privește modernizarea circulației, au fost luate în calcul mai multe aspecte:

- realizarea legăturilor între străzile existente astfel încât să se contureze o rețea de străzi cu caracteristici urbane și pentru evitarea zonelor cu acces unic către oraș care funcționează ca niște fundături foarte mari și pot duce la blocaje de durată datorită lipsei alternativelor;
- prin propunerea profilelor stradale s-a avut în vedere încurajarea pietonilor, a bicicletelor și a transportului în comun, în special pentru locuitorii zonei;
- din zona dens construită/locuită aflată la cam 2 - 2.5 km spre Cluj se va putea accede ușor atât cu mijloace de transport în comun cât și cu alte mijloace de transport alternative;
- propunerea acestei zone largi de echipamente publice va diminua semnificativ deplasările pentru învățământ și agrement din această zonă spre centrul orașului.

Accesul în întreg complexul se va face prin 4 puncte principale:

Acces 1 – din strada Borhanci, acces situat în colțul sud-vest al parcelei;

Acces 2 – din strada Biczaz, situat în nord-vestul terenului. În urma reconfigurării circulației, acesta va fi un acces doar pietonal și pentru biciclete;

Acces 3 – strada Gheorgheni până la intersecția cu drumul de legătură și strada Biczaz, situat în nord-estul terenului;

Acces 4 – din strada Soporului, în colțul sud-estic al terenului. Accesul se poate realiza și auto doar pentru parcare, după care continuă traseele pietonale și pentru biciclete în pădurea-parc.

Studiile de fundamentare elaborate la faza P.U.Z. sunt: studiul topografic, studiu instalații de apă și canalizare, studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu arheologic, studiu pedologic, studiu dendrologic, studiu management de mediu. De asemenea, pentru amplasamentul studiat a fost întocmită o expertiză geotehnică de către prof. dr. ing. Augustin Ioan.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de 71.55 ha, propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Is Borhanci – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE (parcelele 2, 4, 6, 8, 9 și 11 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

- *funcțiune predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public;
- *utilizări admise:* funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni sportive, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură;

– *regim de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:* D+P+3E cu Hmax. cornișă = 24 m, adaptat condițiilor programului arhitectural. Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;

– *indici urbanistici:* P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2,2, adaptat condițiilor programului arhitectural;

– *retragere față de aliniament:* minim 5 m;

– *retragerea față de limitele laterale:* minim 5 m;

– *retragerea față de limita posterioară:* minim 5 m;

– *circulațiile și accesele:* pentru a fi construite, parcelele trebuie să aibă acces direct sau prin servitute la o circulație publică. Parcelele cu funcțiunea de educație vor avea acces auto din breteaua de circulație paralelă cu drumul principal ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud;

– *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată de regulă în interiorul parcelei sau pot fi organizate pachete de parcaje (în zone de tip „drop off”), la distanțe de maximum 150 m de instituția/clădirea deservită. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform funcțiunii parcelei astfel:

a) Centrul de sănătate: • 1 loc parcare auto/80 mp AU • 1 loc biciclete/100 mp AU;

b) Creșă: • 1 loc parcare auto/200 mp AU, dar minimum două • 1 loc biciclete/200 mp AU;

c) Grădiniță: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-200 mp AU;

d) Școală: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-200 mp AU;

e) Liceu: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-200 mp AU;

f) Bazin sportiv: • 1 loc parcare auto/50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public • 1 loc biciclete/50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public;
– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Va Borhanci – ZONĂ VERDE: PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT (parcelele 1, 10, 12, 16 și 17 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

– *funcțiune predominantă*: spații verzi cu acces public nelimitat;
– *utilizări admise*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului; parcuri în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren;
– *regim de construire*: deschis;
– *înălțimea maximă admisă*: P, Hmax. cornișă = 6 m. Sunt permise locuri de joacă/echipamente/instalații ce depășesc Hmax. Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;
– *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 1%, C.U.T. max. = 0,01 – numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip;
– *retragere față de aliniament*: minim 5 m;
– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m;
– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m;
– *circulațiile și accesele*: vor fi prevăzute spații de acces pentru public ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic vor fi utilizate sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe spațiul verde. Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice. Vor fi respectate normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice;
– *echiparea tehnico-edilitară*: vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetație. Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul P.U.Z., astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

U.T.R. S_Vas Borhanci – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV (parcelele 13, 14 și 15 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

– *funcțiune predominantă*: parcuri de agrement și sportive, baze sportive cu acces public, limitat sau nu;
– *utilizări admise*: construcții pentru activități sportive; terenuri de sport în aer liber și împrejuririle acestora; tribune pentru spectatori; vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, clădiri pentru administrare și întreținere; plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile; diverse echipamente pentru activități de agrement; chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere; unități de alimentație publică în cadrul construcțiilor sportive sau în construcții provizorii în spații special amenajate; platforme cu utilizări multiple: patinoar, food-trucks, evenimente, mici concerte și spectacole; construcții provizorii pentru diverse evenimente, cu existența limitată de evenimentul pentru care au fost montate/ amplasate; lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului; parcuri;
– *regim de construire*: deschis;
– *înălțimea maximă admisă*: regim de înălțime maxim – variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură. Înălțime maximă la cornișă (Hmax.) față de C.T.A.: 20 m. Numărul de subsoluri necesare va fi raportat la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;
– *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);
– *retragere față de aliniament*: minim 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile supraterane (amplasate deasupra cotei terenului amenajat) vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 5 m;
- *circulațiile și accesele*: vor fi prevăzute spații de acces pentru public cu acces nelimitat care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, o parte din activități. Vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe spațiile verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel: Terenuri de sport fără public: • 1 loc parcare auto/250 mp teren de sport • 1 loc biciclete/250 mp teren de sport, Săli de sport fără public: • 1 loc parcare auto/250 mp teren de sport • 1 loc biciclete/250 mp teren de sport. Vor fi respectate normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile și amenajările vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejurimea parcelei. Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul P.U.Z., astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

U.T.R. Tr Borhanci – ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI (parcelele 3, 5, 7, 18, 19 și 20 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

- *funcțiune predominantă*: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale și velo;
- *utilizări admise*: circulație rutieră/pietonală/velo/parcaje/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc; accese din parcelele aferente; spații verzi de aliniament, alte feluri de spații verzi; stații de transport în comun; mobilier urban; parcaje acoperite pentru biciclete; stații de încărcare pentru biciclete/mașini electrice;
- *regim de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară, indici urbanistici*: nu e cazul;
- *circulațiile și accesele*: nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul P.U.Z. Vor fi permise accese spre toate parcelele limitrofe;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor este permisă doar în spații special amenajate, conform planșei U3.1. – Reglementări urbanistice– zonificare funcțională. Spațiile de parcare de pe domeniul public vor putea deservi instituțiile publice învecinate;
- *echiparea tehnico-edilitară*: în interiorul culoarului arterei 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 vor fi realizate 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.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 72 din 19.04.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 396822/446/2022.

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

Parcelele 18, 19 și 20 (cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară) ce reprezintă suprafețele de teren necesare regularizării străzilor de acces existente (str. Bicaz, str. Gheorgheni, stradă de interes local – C.F. nr. 296720 ce asigură legătura cu str. Soporului), precum și suprafața de teren necesară realizării circulației principale ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud, vor fi dezmembrate din parcela inițială (nr. cad. 344517) și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele. Acestea vor fi aduse la strat de uzură, odată cu modernizarea străzilor Gheorgheni, str. Bicaz și a străzii de interes local (C.F. nr. 296720) ce asigură legătura cu str. Soporului.

Strada nou propusă prin P.U.Z., ce asigură legătura între str. Borhanci și str. Bicaz/Gheorgheni, va fi echipată edilitar, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele din zona *Is Borhanci*, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajată și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

În funcție de planul de investiții a Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește realizarea hub-ului educațional și a bazinului de înot, echiparea edilitară și amenajarea circulației publice, poate fi realizată pe tronsoane, respectiv tronson 1 – adiacent hub-ului educațional (creșă, grădiniță, școală, liceu), inclusiv sensul

giratoriu și tronson 2 – de la hub-ul educațional până la intersecția cu str. Biczaz.

Reglementări privind organizarea circulației:

* *Regularizare circulației existente:*

- str. Biczaz, pe tronsonul adiacent P.U.Z., este regularizată la ampriză de 12 m;
- str. Gheorgheni, pe tronsonul adiacent P.U.Z. este regularizată la ampriză de 18 m;
- stradă de interes local din partea vestică a amplasamentului (C.F. nr. 291848) este regularizată la ampriză de 11 m;
- strada de interes local din partea sudică a amplasamentului (C.F. nr. 296720), pe tronsonul adiacent P.U.Z. este regularizată la ampriză de 16 m;

* *Stradă nou propusă*, ce asigură legătura între str. Borhanci și str. Biczaz – ampriză variabilă (minim 18 m), conform planșei U3.1. *Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară.*

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 7 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. 3043/07.10.2021, 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).

Pentru documentația P.U.Z. nu este necesar obținerea Avizului Inspectoratului teritorial de regim silvic și vânătoare Cluj, întrucât terenul reglementat nu este forestier, nici nu era cuprins în amenajamentele silvice și în hărțile amenajistice la 1.01.1990, (cf. Aviz nr. 5693/AAV/21.12.2021) fiind situat la o distanță mai mare de 50 m de limita fondului forestier național.

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, 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.

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 10 mai 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci, a fost supus consultării publice din 10.05.2022 până în 24.05.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure - parc în cartierul Borhanci poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreia Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. consilier arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

28.06.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 3, înregistrată sub nr. 430332/433/5.04.2022 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:

AVIZ
Nr. 72 din 19.04.2022

**pentru P.U.Z. – Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure-parc
în cartierul Borhanci**

generat de imobilul cu nr. cad. 344517

Inițiator: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Proiectant: Asociera Daedalus Proiect S.R.L., Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting și Patrușiu și Asociații S.R.L.

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: Luminița Doina Ispas, Ioana Vanda Cristian, Alexandru Cristian

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 71,55 ha este situat în cartierul Borhanci, fiind delimitat de str. Biczac și de str. Gheorgheni în partea de nord, parcele private în partea de sud, drum public în partea de vest (C.F. nr. 291848, nr. Topo./cad. 13499) și parcele private în partea de est.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (*Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere*) și parțial în: U.T.R. ULid (*Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*), U.T.R. Uls_A (*Zonă de urbanizare – Zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente*), U.T.R. UED (*Zonă de urbanizare – Gospodărire comunală – Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transport urban, salubritate, etc.*) și U.T.R. Lid (*Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*) - suprafață neglijabilă.

U.T.R. A – Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

– *funcțiune predominantă:* terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare;

– *înălțimea maximă admisă:* pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P;

– *indici urbanistici:* Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere: P.O.T. max. = 0%. Pentru construcții și amenajări agricole: P.O.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora. Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole: P.O.T. max. = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole); Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere: C.U.T. max. = 0. Pentru construcții și amenajări agricole: C.U.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora. Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole: C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole);

– *retragerea față de aliniament:* construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m;

– *retragere față de limitele laterale și posterioare:* construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

U.T.R. ULid – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

- *funcțiune predominantă:* funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);
- *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 20%; C.U.T. maxim = 0,4;
- *retragerea față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncime de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

U.T.R. UIs_A – Zonă de urbanizare – Zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente

- *funcțiune predominantă:* instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin P.U.Z. sau P.U.D., în funcție de programul arhitectural și de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru clădirile de colț 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; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;
- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: C.U.T. maxim = 2,2;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m

U.T.R. UED – Zonă de urbanizare – Gospodărire comunală – Elemente ale infrastructurii edilitare; piețe agroalimentare, de vechituri, obor; elemente ale infrastructurii pentru transport urban, salubritate, etc.

- *funcțiune predominantă:* zona include elemente ale infrastructurii urbane de gospodărire comunală: 1. elemente ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul de extindere al stației de epurare, stații de reglare gaz etc. 2. piețe agroalimentare, piețe de vechituri, oboare etc. 3. depouri și alte spații aferente sistemului de transport public - capete de linie cu zone de întoarcere, puncte de dispecerizare și control, de întreținere și alimentare etc, infrastructura aferentă serviciilor publice de salubritate;
- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R;
- *indici urbanistici:* P.O.T. va fi reglementat prin P.U.Z. de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăși: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. va fi reglementat prin P.U.Z. de Urbanizare pentru fiecare caz în parte, în concordanță cu specificul programului arhitectural, fără a depăși: C.U.T. maxim = 1,2;
- *retragerea față de aliniament:* ca regulă generală, clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. de Urbanizare, dar nu va fi mai mică de 3 m.
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* Clădirile, echipamentele tehnologice etc. se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 3 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, echipamentelor etc, dar nu mai puțin de 6 m



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE

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

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de 71,55 ha, propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Is Borhanci – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE (parcelele 2, 4, 6, 8, 9 și 11 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

- *funcțiune predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public;
- *utilizări admise*: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni sportive, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: D+P+3E cu Hmax. cornișă = 24 m, adaptat condițiilor programului arhitectural. Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;
- *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2,2, adaptat condițiilor programului arhitectural;
- *retragere față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 5 m;
- *circulațiile și accesele*: pentru a fi construite, parcelele trebuie să aibă acces direct sau prin servitute la o circulație publică. Parcelele cu funcțiunea de educație vor avea acces auto din breteaua de circulație paralelă cu drumul principal ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată de regulă în interiorul parcelei sau pot fi organizate pachete de parcaje (în zone de tip „drop off”), la distanțe de maximum 150 m de instituția/clădirea deservită. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform funcțiunii parcelei astfel:
 - a) Centrul de sănătate: • 1 loc parcare auto/80 mp AU • 1 loc biciclete/100 mp AU;
 - b) Creșă: • 1 loc parcare auto/200 mp AU, dar minimum două • 1 loc biciclete/200 mp AU;
 - c) Grădiniță: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-20 mp AU;
 - d) Școală: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-20 mp AU;
 - e) Liceu: • 1 loc parcare auto/200 mp AU • 1 loc biciclete/100-20 mp AU;
 - f) Bazin sportiv: • 1 loc parcare auto/50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public • 1 loc biciclete/50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Va Borhanci – ZONĂ VERDE: PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT (parcelele 1, 10, 12, 16 și 17 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

- *funcțiune predominantă*: spații verzi cu acces public nelimitat;
- *utilizări admise*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului; parcuri în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: P, Hmax. cornișă = 6 m. Sunt permise locuri de joacă/echipamente/instalații ce depășesc Hmax. Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;
- *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 1%, C.U.T. max. = 0,01 – numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *retragere față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m;
- *circulațiile și accesele*: vor fi prevăzute spații de acces pentru public ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau irigare. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic vor fi utilizate sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe spațiul verde. Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice. Vor fi respectate normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice;
- *echiparea tehnico-edilitară*: vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetație. Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul P.U.Z., astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

U.T.R. S_Vas Borhanci – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI CU ROL DE COMPLEX SPORTIV
(parcelele 13, 14 și 15 cf. planșei U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară)

- *funcțiune predominantă*: parcuri de agrement și sportive, baze sportive cu acces public, limitat sau nu;
- *utilizări admise*: construcții pentru activități sportive; terenuri de sport în aer liber și împrejuririle acestora; tribune pentru spectatori; vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, clădiri pentru administrare și întreținere; plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile; diverse echipamente pentru activități de agrement; chioșc, pavilion, componente ale amenajării peisagere; unități de alimentație publică în cadrul construcțiilor sportive sau în construcții provizorii în spații special amenajate; platforme cu utilizări multiple: patinoar, food-trucks, evenimente, mici concerte și spectacole; construcții provizorii pentru diverse evenimente, cu existența limitată de evenimentul pentru care au fost montate/amplasate; lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului; parcuri;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: regim de înălțime maxim – variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură. Înălțime maximă la cornișă (Hmax.) față de C.T.A.: 20 m. Numărul de subsoluri necesare va fi raportat la cerințele funcționale a fiecărui program de arhitectură;
- *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);
- *retragere față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile supraterane (amplasate deasupra cotei terenului amenajat) vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 5 m;
- *circulațiile și accesele*: vor fi prevăzute spații de acces pentru public cu acces nelimitat care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, o parte din activități. Vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe spațiile verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel: Terenuri de sport fără public: • 1 loc parcare



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

auto/250 mp teren de sport • 1 loc biciclete/250 mp teren de sport, Săli de sport fără public: • 1 loc parcare auto/250 mp teren de sport • 1 loc biciclete/250 mp teren de sport. Vor fi respectate normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile și amenajările vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejmuirea parcelei. Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul P.U.Z., astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.). În zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

U.T.R. Tr Borhanci – ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI (parcelele 3, 5, 7, 18, 19 și 20 cf. planșei U3.1. *Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară*)

– *funcțiune predominantă*: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale și velo;

– *utilizări admise*: circulație rutieră/pietonală/velo/parcaje/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc; accese din parcelele aferente; spații verzi de aliniament, alte feluri de spații verzi; stații de transport în comun; mobilier urban; parcaje acoperite pentru biciclete; stații de încărcare pentru biciclete/mașini electrice;

– *regim de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară, indici urbanistici*: nu e cazul;

– *circulațiile și accesele*: nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul P.U.Z. Vor fi permise accese spre toate parcelele limitrofe;

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor este permisă doar în spații special amenajate, conform planșei U3.1. – *Reglementări urbanistice– zonificare funcțională*. Spațiile de parcare de pe domeniul public vor putea deservi instituțiile publice învecinate;

– *echiparea tehnico-edilitară*: în interiorul culoarului arterei 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 vor fi realizate 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.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 624969/433/2021) a fost analizată în ședința C.T.A.T.U. din 28.01.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 430332/433/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Parcelele 18, 19 și 20 (cf. planșei U3.1. *Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară*) ce reprezintă suprafețele de teren necesare regularizării străzilor de acces existente (str. Bicaz, str. Gheorgheni, stradă de interes local – C.F. nr. 296720 ce asigură legătura cu str. Soporului), precum și suprafața de teren necesară realizării circulației principale ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud, vor fi dezmembrate din parcela inițială (nr. cad. 344517) și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele. Acestea vor fi aduse la strat de uzură, odată cu modernizarea străzilor Gheorgheni, str. Bicaz și a străzii de interes local (C.F. nr. 296720) ce asigură legătura cu str. Soporului.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Strada nou propusă prin P.U.Z., ce asigură legătura între str. Borhanci și str. Bicz/Gheorgheni, va fi echipată edilitar, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele din zona *Is Borhanci*, iar până la recepția construcțiilor va fi amenajată și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

În funcție de planul de investiții a Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește realizarea hub-ului educațional și a bazinului de înot, echiparea edilitară și amenajarea circulației publice, poate fi realizată pe tronsoane, respectiv tronson 1 – adiacent hub-ului educațional (creșă, grădiniță, școală, liceu), inclusiv sensul giratoriu și tronson 2 – de la hub-ul educațional până la intersecția cu str. Bicz.

Reglementări privind organizarea circulației:

**Regularizare circulații existente:*

- str. Bicz, pe tronsonul adiacent P.U.Z., este regularizată la ampriză de 12 m;
- str. Gheorgheni, pe tronsonul adiacent P.U.Z. este regularizată la ampriză de 18 m;
- stradă de interes local din partea vestică a amplasamentului (C.F. nr. 291848) este regularizată la ampriză de 11 m;
- strada de interes local din partea sudică a amplasamentului (C.F. nr. 296720), pe tronsonul adiacent P.U.Z. este regularizată la ampriză de 16 m;

**Stradă nou propusă*, ce asigură legătura între str. Borhanci și str. Bicz – ampriză variabilă (minim 18 m), conform planșei *U3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare preliminară*.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neșchimbare. 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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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. 3043 din 07.10.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.Z. - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure-parc în cartierul Borhanci

Nr. 466454/21.04.2022

(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** : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
- **Proiectant** : ASOCIEREA : S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L., UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM „ION MINCU”-CENTRU DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING, S.C. PATRULIUS ȘI ASOCIAȚII S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 430332/05.04.2022

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 - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure-parc în cartierul Borhanci

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

- **Certificat de urbanism nr. 3043/07.10.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 72/19.04.2022**

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. 430332/05.04.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.04.2022

În data de 14.10.2021 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. - Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure-parc în cartierul Borhanci, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 28.01.2022

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 populației a fost publicat în ziarul Făclia din 17.12.2021 și 20.12.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 28.01.2022 - ora 11

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 28.01.2022 - ora 11

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;

La dezbateră din 28.01.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat proiectanții – arh. Ioana Cristian, arh. Alexandru Cristian, arh. Șerban Patrulius, arh. Florin Machedon

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


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@primariaclužnapoca.ro

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 589193/101/22.06.2022

NOTĂ INTERNĂ
Către Direcția Urbanism

Prin prezenta vă informăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal –Dezvoltare infrastructură educațională, de sănătate, sportivă și pădure-parc în cartierul Borhanci** s-a aflat în consultare publică pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 10-24 mai 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.primariaclužnapoca.ro în data de 10 mai 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
10:27:26 +03'00'