 Teren propus spre reglementare

Încadrare urbanistică: **ULiu - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parțelar de tip urban**  
 Nr. Cad. 17208  
 Arie teren: 17.740 mp

# TRANSFORM /

ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@trf.ro

www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru  
 proiectat: arh. Raul Dateș  
 arh. Paula Tritean  
 arh. Andrei Niculaș  
 arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**Zuz Ramona-Emanuela și Turcu Liana**

ADRESA / ADDRESS:  
 RO Str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 43  
 - 45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:  
 str.Borhanciului, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România  
 DENUMIRE/ LAYOUT NAME:  
 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PUG

Proiect nr. / Project no. : **1136**

Faza/ Phase: P.U.Z.

pag: **A-01**

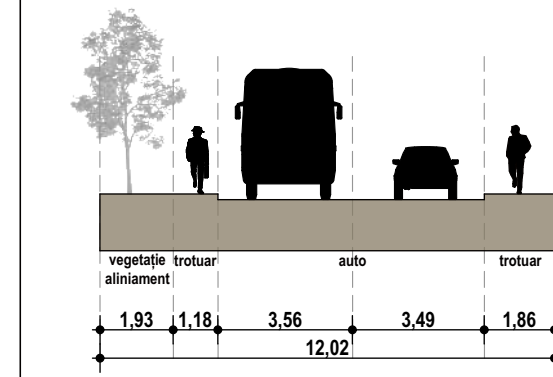
scara:

revizia: V01\_REV01

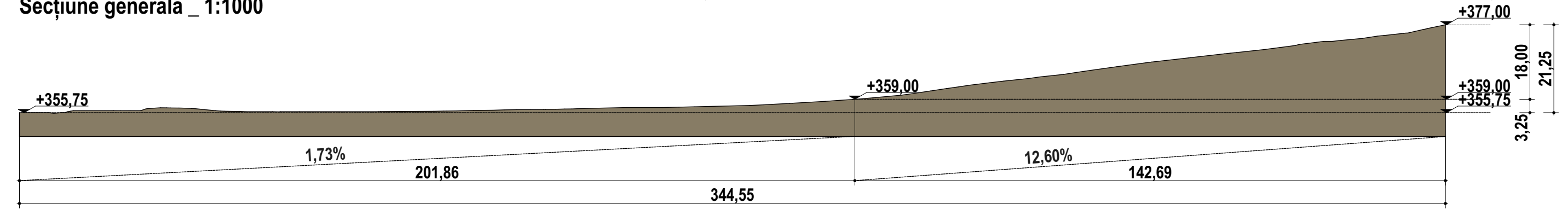
data/ date: **09.08.2024**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.  
 This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

Profil actual Str. Borhanci \_ 1:200



Secțiune generală \_ 1:1000



**Bilanț teritorial PARCELĂ / UTR**

Nr. parcela / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supratere (URB)
Parcela 1e	Existent	ULiu / PUZ	Construcții existente	25,35	1
Parcela 1e	Existent	ULiu / PUZ	Construcții existente	72,23	1
Parcela 1e	Existent	ULiu / PUZ	Construcții existente	88,88	1
Parcela 1e	Existent	ULiu / PUZ	Teren liber de construcții	17.553,84	3
				17.740,30 m <sup>2</sup>	

Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2024.08.05 13:22:25 +03'00'

LEGENDĂ

Contururi

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITE DE PROPRIETATE

Zone

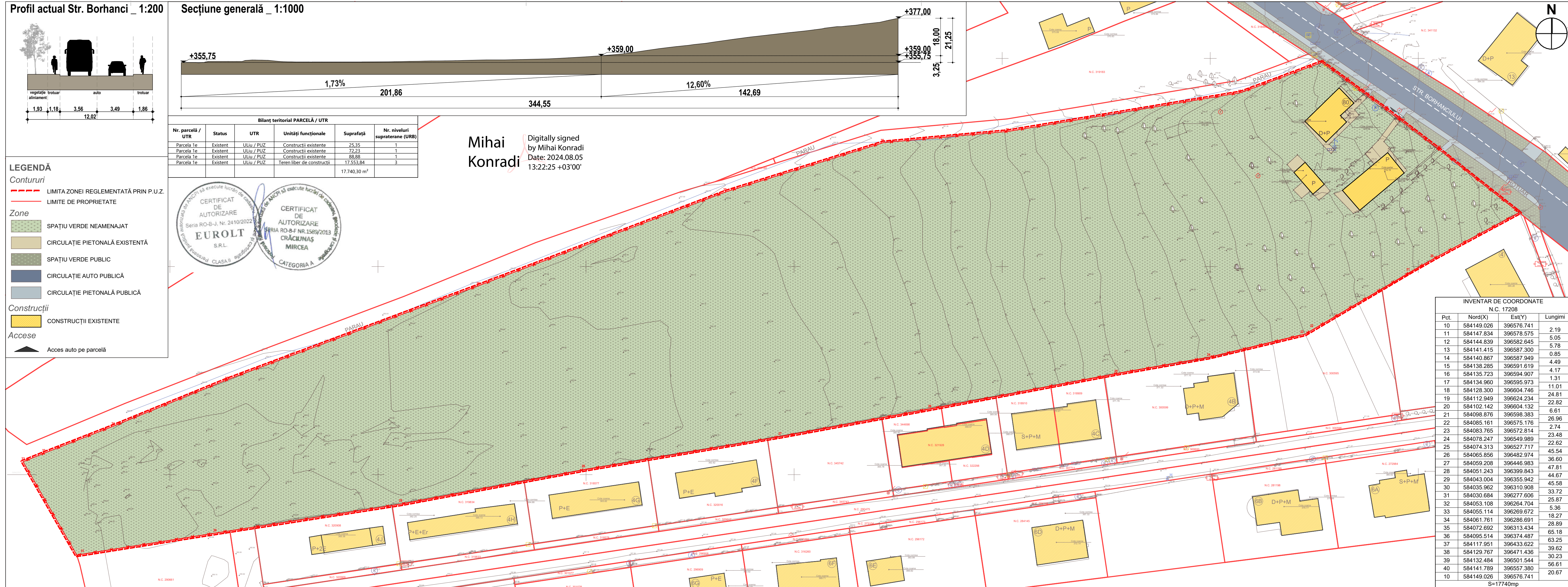
- SPAȚIU VERDE NEAMENAJAT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ EXISTENTĂ
- SPAȚIU VERDE PUBLIC
- CIRCULAȚIE AUTO PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ

Construcții

- CONSTRUCȚII EXISTENTE

Accese

- Acces auto pe parcelă



INVENTAR DE COORDONATE N.C. 17208

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	584149.026	396576.741	
11	584147.834	396578.575	2.19
12	584144.839	396582.645	5.05
13	584141.415	396587.300	5.78
14	584140.867	396587.949	0.85
15	584138.285	396591.619	4.49
16	584135.723	396594.907	4.17
17	584134.960	396595.973	1.31
18	584128.300	396604.746	11.01
19	584112.949	396624.234	24.81
20	584102.142	396604.132	22.82
21	584098.876	396598.383	6.61
22	584085.161	396575.176	26.96
23	584083.765	396572.814	2.74
24	584078.247	396549.989	23.48
25	584074.313	396527.717	22.62
26	584065.856	396482.974	45.54
27	584059.208	396446.983	36.60
28	584051.243	396399.843	47.81
29	584043.004	396355.942	44.67
30	584035.962	396310.908	45.58
31	584030.684	396277.606	33.72
32	584053.108	396264.704	25.87
33	584055.114	396269.672	5.36
34	584061.761	396286.691	18.27
35	584072.692	396313.434	28.89
36	584095.514	396374.487	65.18
37	584117.951	396433.622	63.25
38	584129.767	396471.436	39.62
39	584132.484	396501.544	30.23
40	584141.789	396557.380	56.61
10	584149.026	396576.741	20.67

S=17740mp

UTR	POT max reglementat	CUT max reglementat	Nr. max. niveluri supraterrane	H max. cornișă	H max. coamă
Liu_Bh	35%	0,9	3	8	12
S_Et_Bh	50%	1,8	4	14	18
S_Va_Bh	5%	0,1	1	6	9

**0\_URB 0\_URB Parcelar propus**

Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterrane (URB)
Parcela 01	Propus	Liu_Bh / S_Et_Bh	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	3.974,42	3
Parcela 02	Propus	S_Et_Bh	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	269,36	3
Parcela 03	Propus	S_Va_Bh	Spații verzi	694,20	3
Parcela 04	Propus	S_Va_Bh	Spații verzi	974,59	3
Parcela 05	Propus	S_Et_Bh	Activități economice	798,24	5
Parcela 06	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	371,64	3
Parcela 07	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	374,11	3
Parcela 08	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	376,58	3
Parcela 09	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	387,32	3
Parcela 10	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	406,99	3
Parcela 11	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	402,90	3
Parcela 12	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	373,78	3
Parcela 13	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	359,69	3
Parcela 14	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	521,30	3
Parcela 15	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	454,93	3
Parcela 16	Propus	S_Et_Bh	Activități economice	938,29	5
Parcela 17	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	373,99	3
Parcela 18	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	375,44	3
Parcela 19	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	376,58	3
Parcela 20	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	379,06	3
Parcela 21	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	381,53	3
Parcela 22	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	383,53	3
Parcela 23	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	385,06	3
Parcela 24	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	386,01	3
Parcela 25	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	384,36	3
Parcela 26	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	382,40	3
Parcela 27	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	380,79	3
Parcela 28	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	382,25	3
Parcela 29	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	371,67	3
Parcela 30	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	360,45	3
Parcela 31	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	363,75	3
Parcela 32	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	395,06	3
				17.740,31 m <sup>2</sup>	

**Necesar locuri de parcare**

Parcelă	Funcțiune	Amprenta construită (mp)	Etaje	Arie utilă totală aproximativă (mp)	Necesar parcară auto	Necesar parcară biciclete
Parcela 5	Activități economice	330,62	4	991,86	13	13
Parcela 6	Locuință individuală	125,90	2	188,85	2	-
Parcela 7	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 8	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 9	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 10	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 11	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 12	Locuință individuală	119,08	2	178,62	2	-
Parcela 13	Locuință individuală	99,73	2	149,60	2	-
Parcela 14	Locuință individuală	112,84	2	169,26	2	-
Parcela 15	Locuință individuală	131,98	2	197,97	2	-
Parcela 16	Activități economice	355,79	4	1067,37	14	14
Parcela 17	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 18	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 19	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 20	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 21	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 22	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 23	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 24	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 25	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 26	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 27	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 28	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 29	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 30	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
Parcela 31	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 32	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
<b>Total=</b>					<b>79</b>	<b>27</b>

Calcul necesar parcară conform Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca  
 1 loc / 100 mp AU funcțiune locuire  
 1 loc / 80 mp AU funcțiune administrativă

**BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE**

NR. CRT.	COD U.T.R.	DENUMIRE U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
			SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
1	Ulu/P.U.Z.	Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime	17740,00	100,00%	0,00	0,00%
2	Liu_Bh	Zonă de locuințe individuale	0,00	0,00%	13463,96	75,90%
3	S_Et_Bh	Zonă de activități	0,00	0,00%	2589,45	14,60%
4	S_Va_Bh	Spații verzi	0,00	0,00%	1686,59	9,51%
<b>TOTAL</b>			<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>



**Mihai Konradi**  
 Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2024.08.05 13:22:25 +03'00'



**LEGENDĂ**

**Contururi**

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.
- - - - - LIMITE DE PROPRIETATE

**Zone**

- (Blue hatched) CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- (Red hatched) CIRCULAȚIE AUTO PUBLICĂ
- (Green) TEREN VERDE PE TEREN PUBLIC
- (Light blue) CIRCULAȚIE AUTO PE PARCELĂ PRIVATĂ
- (Dark green) SPAȚIU VERDE PE PARCELĂ PRIVATĂ

**Construcții**

- (Blue hatched) LIMITA CONSTRUIBILĂ
- (Yellow hatched) CONSTRUCȚII EXISTENTE

**Accese**

- (Black triangle) ACCES AUTO PE PARCELĂ
- (White triangle) ACCES PIETONAL PE PARCELĂ

**INVENTAR DE COORDONATE**  
N.C. 17208

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	584149.026	396576.741	
11	584147.834	396578.575	2.19
12	584144.839	396582.645	5.05
13	584141.415	396587.300	0.85
14	584140.867	396587.949	4.49
15	584138.285	396591.619	4.17
16	584135.723	396594.907	1.31
17	584134.960	396595.973	11.01
18	584128.300	396604.746	24.81
19	584112.949	396624.234	22.82
20	584102.142	396604.132	6.61
21	584098.876	396598.383	26.96
22	584085.161	396575.176	2.74
23	584083.765	396572.814	23.48
24	584078.247	396549.989	22.62
25	584074.313	396527.717	45.54
26	584065.856	396482.974	36.60
27	584059.208	396446.983	47.81
28	584051.243	396399.843	44.67
29	584043.004	396355.942	45.58
30	584035.962	396310.908	33.72
31	584030.684	396277.606	25.87
32	584053.108	396264.704	5.36
33	584055.114	396269.672	18.27
34	584061.761	396286.691	28.89
35	584072.692	396313.434	65.18
36	584095.514	396374.487	63.25
37	584117.951	396433.622	39.62
38	584129.767	396471.436	56.61
39	584132.484	396501.544	56.61
40	584141.789	396557.380	20.67
10	584149.026	396576.741	20.67

S=17740mp

Str. Republicii 81 / 7  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@trf.ro

www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team:

- șef proiect: arh. Vlad Negru
- proiectat: arh. Raul Dateș
- arh. Paula Tritean
- arh. Andrei Nicolaș
- arh. Catrinel Moldovan

**BENEFICIAR / BENEFICIARY:**  
**Zuz Ramona-Emanuela și Turcu Liana**

**ADRESA / ADDRESS:**  
 RO Str. Cardinalului Hossu, nr. 43 - 45, ap. 21, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

**PROIECT / PROJECT:**  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA.

**ADRESA / ADDRESS:**  
 str. Borhanciului, f.n., mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, România

**DENUMIRE / LAYOUT NAME:**  
 PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Proiect nr. / Project no. : **1136**

Faza/ Phase: P.U.Z.

pag: **A-03**

scara: **1:500**

revizia: V01\_REV01

data/ date: **09.08.2024**

UTR	POT max reglementat	CUT max reglementat	Nr. max. niveluri supraterrane	H max. cornișă	H max. coamă
Liu_Bh	35%	0,9	3	8	12
S_Et_Bh	50%	1,8	4	14	18
S_Va_Bh	5%	0,1	1	6	9

Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterrane (URB)
Parcela 01	Propus	Liu_Bh / S_Et_Bh	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	3.974,42	3
Parcela 02	Propus	S_Et_Bh	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	269,36	3
Parcela 03	Propus	S_Va_Bh	Spații verzi	694,20	3
Parcela 04	Propus	S_Va_Bh	Spații verzi	974,59	3
Parcela 05	Propus	S_Et_Bh	Activități economice	798,24	5
Parcela 06	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	371,64	3
Parcela 07	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	374,11	3
Parcela 08	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	376,58	3
Parcela 09	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	387,32	3
Parcela 10	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	406,99	3
Parcela 11	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	402,90	3
Parcela 12	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	373,78	3
Parcela 13	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	359,69	3
Parcela 14	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	521,30	3
Parcela 15	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	454,93	3
Parcela 16	Propus	S_Et_Bh	Activități economice	938,29	5
Parcela 17	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	373,99	3
Parcela 18	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	375,44	3
Parcela 19	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	376,58	3
Parcela 20	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	379,06	3
Parcela 21	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	381,53	3
Parcela 22	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	383,53	3
Parcela 23	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	385,06	3
Parcela 24	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	386,01	3
Parcela 25	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	384,36	3
Parcela 26	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	382,40	3
Parcela 27	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	380,79	3
Parcela 28	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	382,25	3
Parcela 29	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	371,67	3
Parcela 30	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	360,45	3
Parcela 31	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	363,75	3
Parcela 32	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	395,06	3
				17.740,31 m <sup>2</sup>	

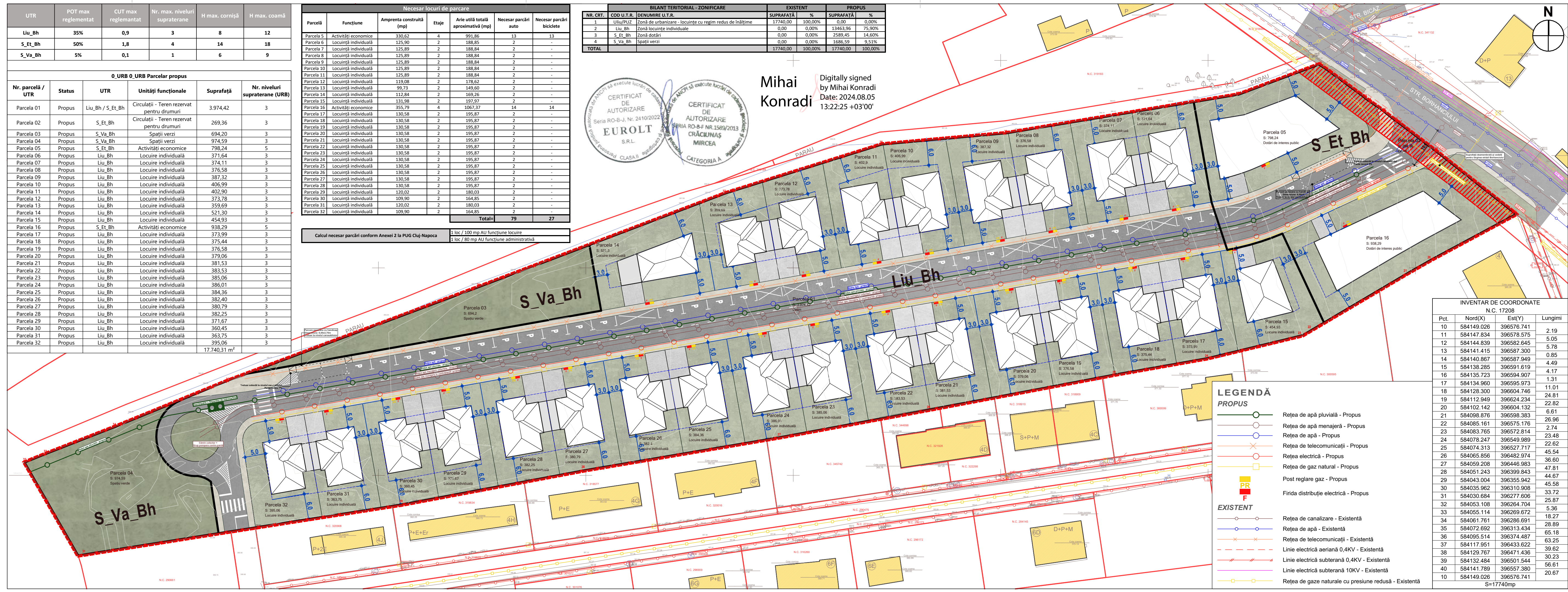
Parcelă	Funcțiune	Amprenta construită (mp)	Etaje	Arie utilă totală aproximativă (mp)	Necesar parcuri auto	Necesar parcuri biciclete
Parcela 5	Activități economice	330,62	4	991,86	13	13
Parcela 6	Locuință individuală	125,90	2	188,85	2	-
Parcela 7	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 8	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 9	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 10	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 11	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 12	Locuință individuală	119,08	2	178,62	2	-
Parcela 13	Locuință individuală	99,73	2	149,60	2	-
Parcela 14	Locuință individuală	112,84	2	169,26	2	-
Parcela 15	Locuință individuală	131,98	2	197,97	2	-
Parcela 16	Activități economice	355,79	4	1067,37	14	14
Parcela 17	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 18	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 19	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 20	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 21	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 22	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 23	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 24	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 25	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 26	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 27	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 28	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 29	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 30	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
Parcela 31	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 32	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
<b>Total:</b>					<b>79</b>	<b>27</b>

Calcul necesar parcuri conform Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca  
1 loc / 100 mp AU funcțiune locuire  
1 loc / 80 mp AU funcțiune administrativă

NR. CRT.	COD U.T.R.	DENUMIRE U.T.R.	EXISTENT		PROPUȘ	
			SUPRAFATĂ	%	SUPRAFATĂ	%
1	Ulu/PUIZ	Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime	17740,00	100,00%	0,00	0,00%
2	Liu_Bh	Zonă locuințe individuale	0,00	0,00%	13463,96	75,90%
3	S_Et_Bh	Zonă dotări	0,00	0,00%	2589,45	14,60%
4	S_Va_Bh	Spații verzi	0,00	0,00%	1686,59	9,51%
<b>TOTAL</b>			<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>



Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2024.08.05 13:22:25 +03'00'



**LEGENDĂ**

**PROPUȘ**

- Rețea de apă pluvială - Propus
- Rețea de apă menajeră - Propus
- Rețea de apă - Propus
- Rețea de telecomunicații - Propus
- Rețea electrică - Propus
- Rețea de gaz natural - Propus
- Post reglare gaz - Propus
- Finda distribuție electrică - Propus

**EXISTENT**

- Rețea de canalizare - Existentă
- Rețea de apă - Existentă
- Rețea de telecomunicații - Existentă
- Linie electrică aeriană 0,4KV - Existentă
- Linie electrică subterană 0,4KV - Existentă
- Linie electrică subterană 10KV - Existentă
- Rețea de gaze naturale cu presiune redusă - Existentă

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 17208			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	584149.026	396576.741	
11	584147.834	396578.575	2,19
12	584144.839	396582.645	5,05
13	584141.415	396587.300	0,85
14	584140.867	396587.949	4,49
15	584138.285	396591.619	4,17
16	584135.723	396594.907	1,31
17	584134.960	396595.973	11,01
18	584128.300	396604.746	24,81
19	584112.949	396624.234	22,82
20	584102.142	396604.132	6,61
21	584098.876	396598.383	26,96
22	584085.161	396575.176	2,74
23	584083.765	396572.814	23,48
24	584078.247	396549.989	22,62
25	584074.313	396527.717	45,54
26	584065.856	396482.974	36,60
27	584059.208	396446.983	47,81
28	584051.243	396399.843	44,67
29	584043.004	396355.942	33,72
30	584035.962	396310.908	45,58
31	584030.684	396277.606	33,72
32	584053.108	396264.704	25,87
33	584055.114	396269.672	5,36
34	584061.761	396286.691	18,27
35	584072.692	396313.434	28,89
36	584095.514	396374.487	65,18
37	584117.951	396433.622	63,25
38	584129.767	396471.436	39,62
39	584132.484	396501.544	30,23
40	584141.789	396557.380	56,61
10	584149.026	396576.741	20,67

S=17740mp

**TRANSFORM**  
ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipe de proiect / Design Team:  
șef proiect: arh. Vlad Negru  
proiectat: arh. Raul Dateș  
arh. Paula Tritean  
arh. Andrei Niculaș  
arh. Catrinel Moldovan

**BENEFICIAR / BENEFICIARY:**  
Zuz Ramona-Emanuela și Turcu Liana

**ADRESA / ADDRESS:**  
RO Str. Cardinalului Hossu, nr. 43 - 45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**PROIECT / PROJECT:**  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA.

**ADRESA / ADDRESS:**  
str.Borhancicului, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România  
DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ  
Proiect nr. / Project no. : 1136  
Faza/ Phase: P.U.Z.  
pag: A-03.1  
scara: 1:500  
revizia: V01\_REV01  
data/ date: 09.12.2024

Acet proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil. This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, translated or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

UTR	POT max reglementat	CUT max reglementat	Nr. max. niveluri supraterrane	H max. cornişă	H max. coamă
Liu_Bh	35%	0,9	3	8	12
S_Et_Bh	50%	1,8	4	14	18
S_Va_Bh	5%	0,1	1	6	9

0_URB 0_URB Parcelar propus					
Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterrane (URB)
Parcela 01	Propus	Liu_Bh / S_Et_Bh	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	3.974,42	3
Parcela 02	Propus	S_Et_Bh	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	269,36	3
Parcela 03	Propus	S_Va_Bh	Spații verzi	694,20	3
Parcela 04	Propus	S_Va_Bh	Spații verzi	974,59	3
Parcela 05	Propus	S_Et_Bh	Activități economice	798,24	5
Parcela 06	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	371,64	3
Parcela 07	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	374,11	3
Parcela 08	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	376,58	3
Parcela 09	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	387,32	3
Parcela 10	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	406,99	3
Parcela 11	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	402,90	3
Parcela 12	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	373,78	3
Parcela 13	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	359,69	3
Parcela 14	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	521,30	3
Parcela 15	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	454,93	3
Parcela 16	Propus	S_Et_Bh	Activități economice	938,29	5
Parcela 17	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	373,99	3
Parcela 18	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	375,44	3
Parcela 19	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	376,58	3
Parcela 20	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	379,06	3
Parcela 21	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	381,53	3
Parcela 22	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	383,53	3
Parcela 23	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	385,06	3
Parcela 24	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	386,01	3
Parcela 25	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	384,36	3
Parcela 26	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	382,40	3
Parcela 27	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	380,79	3
Parcela 28	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	382,25	3
Parcela 29	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	371,67	3
Parcela 30	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	360,45	3
Parcela 31	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	363,75	3
Parcela 32	Propus	Liu_Bh	Locuire individuală	395,06	3
				17.740,31 m²	

Necesari locuri de parcare						
Parcelă	Funcțiune	Amprenta construită (mp)	Etaje	Arie utilă totală aproximativă (mp)	Necesari parcări auto	Necesari parcări biciclete
Parcela 5	Activități economice	330,62	4	991,86	13	13
Parcela 6	Locuință individuală	125,90	2	188,85	2	-
Parcela 7	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 8	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 9	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 10	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 11	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 12	Locuință individuală	119,08	2	178,62	2	-
Parcela 13	Locuință individuală	99,73	2	149,60	2	-
Parcela 14	Locuință individuală	112,84	2	169,26	2	-
Parcela 15	Locuință individuală	131,98	2	197,97	2	-
Parcela 16	Activități economice	355,79	4	1067,37	14	14
Parcela 17	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 18	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 19	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 20	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 21	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 22	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 23	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 24	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 25	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 26	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 27	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 28	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 29	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 30	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
Parcela 31	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 32	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
				<b>Total:</b>	<b>79</b>	<b>27</b>

Calcul necesari parcări conform Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca	
1 loc / 100 mp AU funcțiune locuire	
1 loc / 80 mp AU funcțiune administrativă	

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE						EXISTENT		PROPUȘ	
Nr. CRT.	COD U.T.R.	DENUMIRE U.T.R.	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	
1	Ulu/PUZ	Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime	17740,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
2	Liu_Bh	Zonă de locuințe individuale	0,00	0,00%	13463,96	75,90%	13463,96	75,90%	
3	S_Et_Bh	Zonă dotări	0,00	0,00%	2589,45	14,60%	2589,45	14,60%	
4	S_Va_Bh	Spații verzi	0,00	0,00%	1686,59	9,51%	1686,59	9,51%	
<b>TOTAL</b>			<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>17740,00</b>	<b>100,00%</b>	



Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2024.08.05 13:22:25 +03'00'



INVENTAR DE COORDONATE N.C. 17208			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	584149.026	396576.741	
11	584147.834	396578.575	2.19
12	584144.839	396582.645	5.05
13	584141.415	396587.300	5.78
14	584140.867	396587.949	0.85
15	584138.285	396591.619	4.49
16	584135.723	396594.907	4.17
17	584134.960	396595.973	1.31
18	584128.300	396604.746	11.01
19	584112.949	396624.234	24.81
20	584102.142	396604.132	22.82
21	584098.876	396598.383	6.61
22	584085.161	396575.176	26.96
23	584083.765	396572.814	2.74
24	584078.247	396549.989	23.48
25	584074.313	396527.717	22.62
26	584065.856	396482.974	45.54
27	584059.208	396446.983	36.60
28	584051.243	396399.843	47.81
29	584043.004	396355.942	44.67
30	584035.962	396310.908	45.58
31	584030.684	396277.606	33.72
32	584053.108	396264.704	25.87
33	584055.114	396269.672	5.36
34	584061.761	396286.691	18.27
35	584072.692	396313.434	28.89
36	584095.514	396374.487	65.18
37	584117.951	396433.622	63.25
38	584129.767	396471.436	39.62
39	584132.484	396501.544	56.61
40	584141.789	396557.380	56.61
10	584149.026	396576.741	20.67

LEGENDĂ	
	LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.
	LIMITA DE PROPRIETATE
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
	CIRCULAȚIE AUTO PUBLICĂ
	TEREN VERDE PE TEREN PUBLIC
	CIRCULAȚIE AUTO PE PARCELĂ PRIVATĂ
	SPAȚIU VERDE PE PARCELĂ PRIVATĂ
	LIMITA CONSTRIBILĂ
	CONSTRUCȚII PROPUȘE
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	ACCES AUTO PE PARCELĂ
	ACCES PIETONAL PE PARCELĂ

Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritcean

arh. Andrei Nicolaș

arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Zuz Ramona-Emanuela și Turcu Liana

ADRESA / ADDRESS:  
RO Str. Cardinalului Hossu, nr. 43  
-45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:  
str. Borhanciului, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE

Proiect nr. / Project no. : 1136

Faza / Phase: P.U.Z.

pag: A-04

scara: 1:500

revizia: V01\_REV01

data / date: 09.08.2024

Acet proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris, expres și prealabil. This project is owned by TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL and may not be used, translated or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

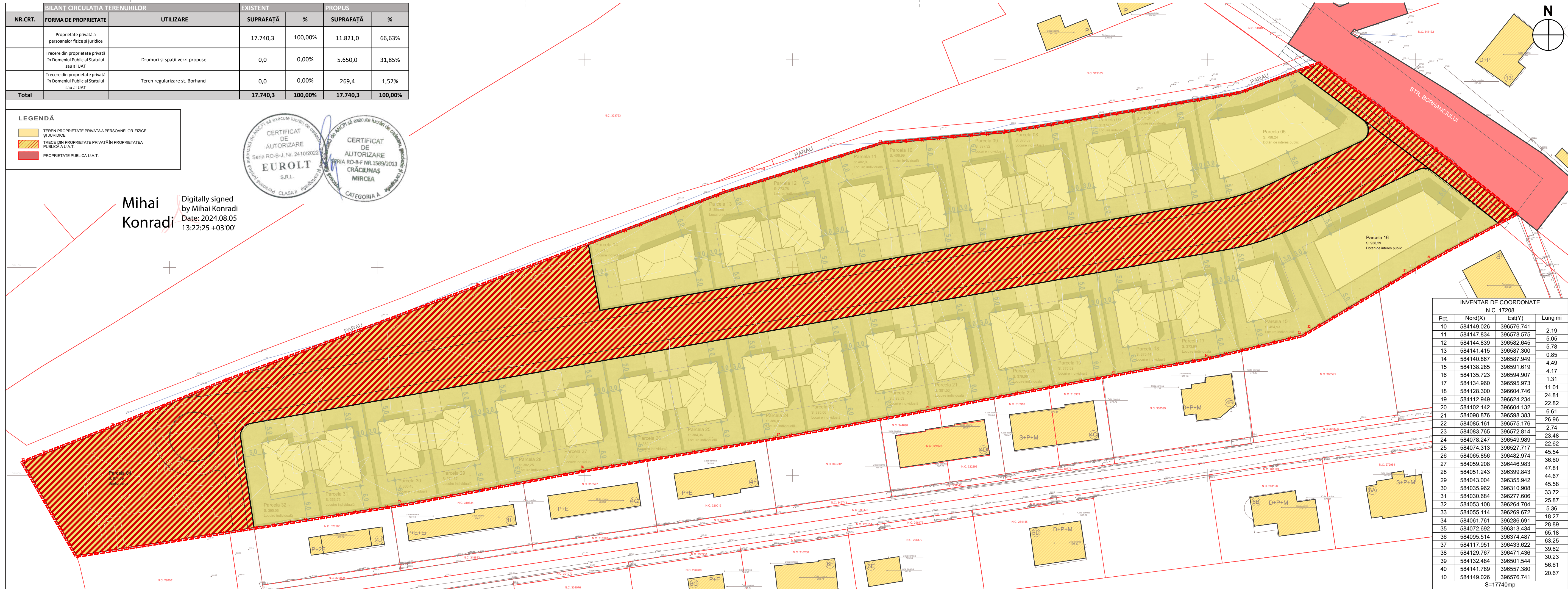
BILANT CIRCULAȚIA TERENURILOR			EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice		17.740,3	100,00%	11.821,0	66,63%
	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drumuri și spații verzi propuse	0,0	0,00%	5.650,0	31,85%
	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Teren regularizare st. Borhanci	0,0	0,00%	269,4	1,52%
<b>Total</b>			<b>17.740,3</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.740,3</b>	<b>100,00%</b>

**LEGENDĂ**

- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- TRECERE DIN PROPRIETATE PRIVATĂ ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A U.A.T.
- PROPRIETATE PUBLICĂ U.A.T.



Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2024.08.05 13:22:25 +03'00'



INVENTAR DE COORDONATE  
N.C. 17208

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	584149.026	396576.741	
11	584147.834	396578.575	2.19
12	584144.839	396582.645	5.05
13	584141.415	396587.300	5.78
14	584140.867	396587.949	0.85
15	584138.285	396591.619	4.49
16	584135.723	396594.907	4.17
17	584134.960	396595.973	1.31
18	584128.300	396604.746	11.01
19	584112.949	396624.234	24.81
20	584102.142	396604.132	22.82
21	584098.876	396598.383	6.61
22	584085.161	396575.176	26.96
23	584083.765	396572.814	2.74
24	584078.247	396549.989	23.48
25	584074.313	396527.717	22.62
26	584065.856	396482.974	45.54
27	584059.208	396446.983	36.60
28	584051.243	396399.843	47.81
29	584043.004	396355.942	44.67
30	584035.962	396310.908	45.58
31	584030.684	396277.606	33.72
32	584053.108	396264.704	25.87
33	584055.114	396269.672	5.36
34	584061.761	396286.691	18.27
35	584072.692	396313.434	28.89
36	584095.514	396374.487	65.18
37	584117.951	396433.622	63.25
38	584129.767	396471.436	39.62
39	584132.484	396501.544	56.61
40	584141.789	396557.380	39.62
10	584149.026	396576.741	20.67

S=17740mp



Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

- șef proiect: arh. Vlad Negru
- proiectat: arh. Raul Dateș
- arh. Paula Tritean
- arh. Andrei Niculaș
- arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:  
**Zuz Ramona-Emanuela și Turcu Liana**

ADRESA / ADDRESS:  
RO Str. Cardinalului Hossu, nr. 43 -45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:  
str.Borhancilui, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România  
DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
**PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Proiect nr. / Project no. : **1136**  
Faza/ Phase: **P.U.Z.**  
pag: **A-05**  
scara: **1:500**  
revizia: **V01\_REV01**  
data/ date: **09.08.2024**

Acet proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil. This project is owned by ARCHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorisation.

Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Niculaș

arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**Zuz Ramona-Emanuela  
și Turcu Liana**

ADRESA / ADDRESS:

RO Str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 43  
- 45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC  
ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001  
ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:

str.Borhanciului, f.n., mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:

**IMAGINI SITUAȚIE EXISTENTĂ**

Proiect nr. / Project no. : **1136**

Faza/ Phase: P.U.Z.

pag: **A-06**

scara:

revizia: V01\_REV01

data/ date: **09.08.2024**



Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Niculaș

arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**Zuz Ramona-Emanuela  
și Turcu Liana**

ADRESA / ADDRESS:

RO Str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 43  
- 45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC  
ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001  
ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:

str. Borhanciului, f.n., mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

**IMAGINI SITUAȚIE PROPUȘĂ**

Proiect nr. / Project no. : **1136**

Faza / Phase: P.U.Z.

pag: **A-07**

scara:

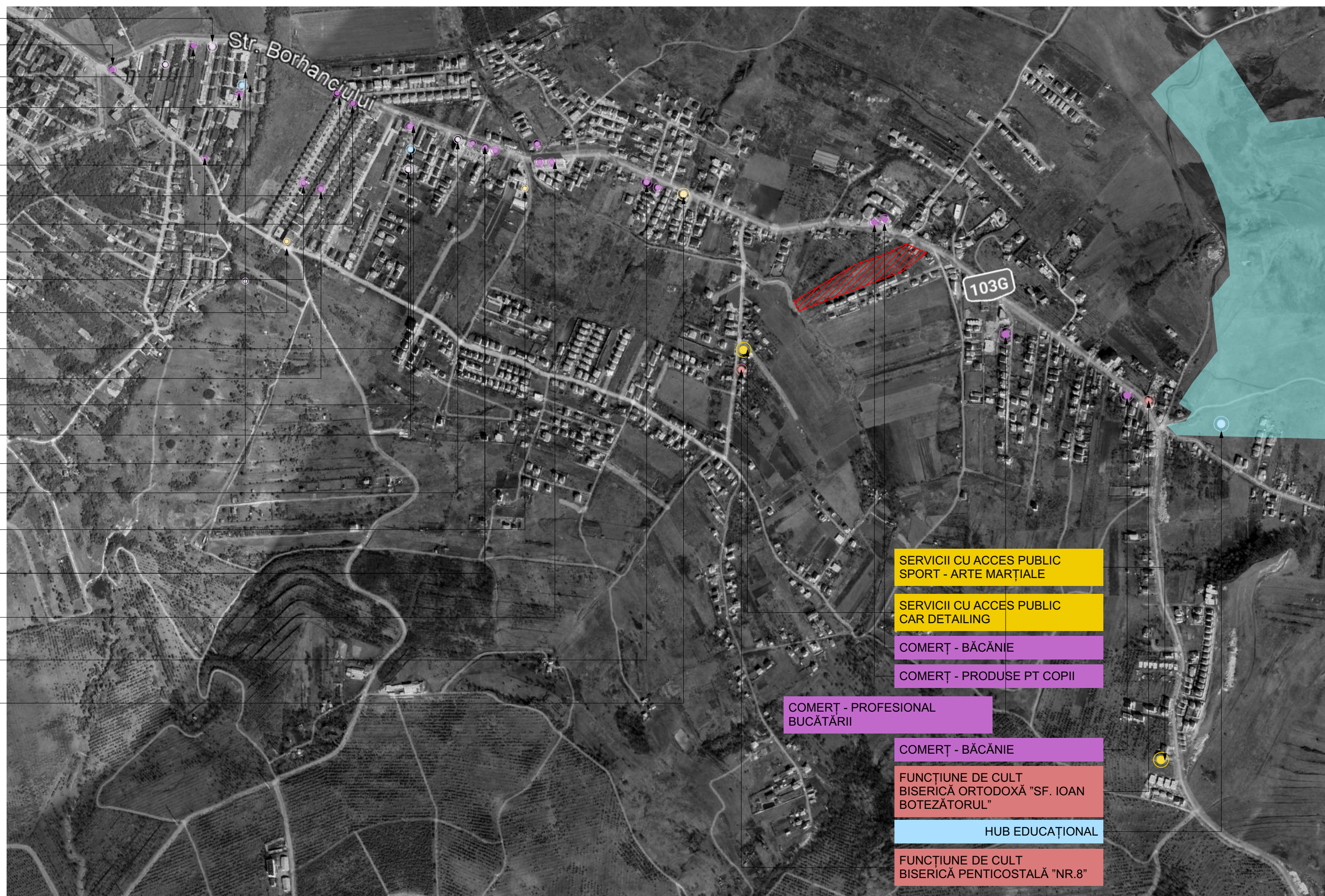
revizia: V01\_REV01

data / date: **09.08.2024**





- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- COMERȚ - BĂCĂNIE
- COMERȚ - BĂCĂNIE
- COMERȚ - BĂCĂNIE
- CABINET MEDICAL
- COMERȚ - VESTIMENTAR
- COMERȚ - BĂCĂNIE
- COMERȚ - BĂCĂNIE
- COMERȚ - LIBRĂRIE
- SERVICII CU ACCES PUBLIC SALON
- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- COMERȚ - VESTIMENTAR
- COMERȚ - PET SHOP
- CABINET VETERINAR
- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- SERVICII CU ACCES PUBLIC BAZĂ SPORTIVĂ
- COMERȚ - BĂCĂNIE DECORAȚIUNI
- COMERȚ - BĂCĂNIE DECORAȚIUNI
- COMERȚ - BĂCĂNIE BRICOLAJ
- SERVICII CU ACCES PUBLIC SPA



## LEGENDĂ

- Zonă reglementată
- FUNCȚIUNE DE ÎNVĂȚĂMÂNT
- FUNCȚIUNE FINANCIARĂ
- FUNCȚIUNE DE TURISM
- FUNCȚIUNE DE SERVICII INDUSTRIALE
- FUNCȚIUNE DE CULT
- FUNCȚIUNE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- FUNCȚIUNE COMERCIALĂ

Scopul analizei: Analiza funcțiilor și a dotărilor de învățământ la nivelul tesutului urban și a acestora și apoi către casă

Surse documentare: - (STS) POZIȚIA SECTILOR DE VOTARE -<br>-<a href="https://gis.registreelectorale.ro:8443/DrumLaSectie/>-<br>- (AEP) NUMĂRUL DE ALEGĂTORI / SECȚIE -<br>-<a href="http://www.roaep.ro/przetarce/stre/numarul-total-de-alegatori-inscriși-in-registrul-electorale/>-<br>- (MEN) NUMĂRUL DE CLASE ȘI DE ELEVI / CLASĂ ÎN ȘCOLILE ȘI GRĂDINIȚELE DIN RAZA DE SERVIRE -<br>-<a href="https://www.sir.edu.ro/carta/>-<br>- (PMC) NUMĂRUL DE LOCURI ÎN CREȘELE DIN RAZA DE SERVIRE -<br>-<a href="http://creșeleinapoca.ro/>-<br>- (NS) -<a href="http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insee-table/>-<br>-<a href="http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/>-<br>-<a href="http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/>

Metodologie de calcul: Pentru determinarea populației majore din arealul studiat, s-au preluat pe site-ul Autorității Electorale Permanente cu privire la numărul de alegători înscrși pe listele permanente și numărul de alegători estimați fără domiciliu legal, conform situației actualizate la data de 14.07.2020. Pentru estimarea numărului de minori din arealul studiat s-au aplicat la medile la mia de locuitori conform datelor publice preluate de la Institutul Național de Statistică, actualizate la data de 16.05.2020 la populația majoră, conform listelor electorale menționate anterior. Conform datelor Autorității Electorale Permanente, actualizate la 14.07.2020

Adresa / ADDRESS: [| Județ secție           | UAȚ  | Localitate           | Număr secție | Adresă     |
|------------------------|--|----------------------|--------------|------------|
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 97           | UAȚ        |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Alverna, Nr: 63        | Grădinița Poienița\*  | 1490         | 1471       |
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 98           | UAȚ        |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Alverna, Nr: 63        | Grădinița Poienița\*  | 1852         | 1380       |
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 99           | UAȚ        |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Alverna, Nr: 63        | Grădinița Poienița\*  | 1283         | 1265       |
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 100          | UAȚ Școala |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Horticultorilor, Nr: 1 | Constantin Brâncuși\* | 1862         | 1774       |
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 101          | UAȚ Școala |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Horticultorilor, Nr: 1 | Constantin Brâncuși\* | 1600         | 1472       |
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 102          | UAȚ Școala |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Horticultorilor, Nr: 1 | Constantin Brâncuși\* | 1300         | 1204       |
| JUDEȚUL CLUJ           | MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA   | CLUJ-NAPOCA          | 103          | UAȚ Școala |
| MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA | Localitate: CLUJ-NAPOCA, Artera: Strada Horticultorilor, Nr: 1 | Constantin Brâncuși\* | 1522         | 1397       |
| <b>Grand Total</b>     |  | <b>10909</b>         | <b>10363</b> |            |](http://www.roaep.ro/management-electoral/geografie/electorale/registru-sectilor-de-votare/>-<br>- la nivelul zonei Borhanci, arondarea pe secții de votare este următoarea:</p>
</div>
<div data-bbox=)

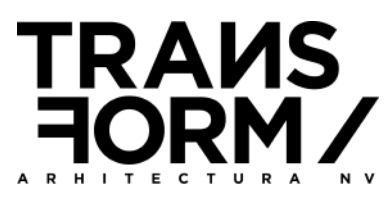
Numărul de alegători coroborat, cu adresă în zonă și fără adresă în zonă, conform ultimului scrutin din 19.11.2019 este de 10909 de locuitori, din care, estimativ - AEP nefiind date pentru fiecare stradă în parte, se estimează că zona Borhanci reprezintă 25%, respectiv 2.727 locuitori.

Conform datelor Institutului Național de Statistică, actualizate la 16.05.2020 -<br>-<a href="http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insee-table/>-<br>- la nivelul UAȚ Cluj Napoca mediele populației minore la mia de locuitori aplicate la o populație de 2727 locuitori, obținem următoarele estimări pentru populația minoră din arealul studiat, conform mediilor -<br>-<a href="http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insee-table/>-<br>-<a href="http://statistici.insee.ro:8077/tempo-online/>

nr. crt.	Ciclu Populație Populație minoră generată	Vârste raportare / 1000 loc. populație
1	Total vârsta cresă	1-3 ani 6892
2	Total vârsta grădinița	4-6 ani 9957
3	Total vârsta ciclul primar	6-10 ani 15282
4	Total vârsta ciclul gimnazial	11-14 ani 11146
5	Total vârsta ciclul liceal	15-18 ani 9128
		74
<b>Populație minoră generată total</b>		<b>433</b>

Concluzii: Zona Borhanci este complet lipsită de unități școlare la toate nivelurile. Situația urmează să fie remediată, HUB educațional în curs de proiectare, aprobat prin HCL 510/2022. În rest structura funcțională are aspectul unei dezvoltări organice. O dată cu densificarea zonei și edificare în adâncime pornind de la Colonia Borhanci, la frontul principal apar funcțiuni de proximitate, de mică dimensiune, respectiv comerț tip băcănie și decorațiuni interioare, cabinete medicale și veterinare și funcțiuni de servicii de întreținere corporală, la parter de bloc.

Este evident că odată cu dezvoltarea zonei, aceste funcțiuni vor trebui să crească în amploare, pentru acestea fiind nevoie de construcții dedicate în subzone urbanistice reglementate ca atare.



Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Niculaș

arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**Zuz Ramona-Emanuela și Turcu Liana**

ADRESA / ADDRESS:  
**RO Str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 43 - 45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

PROIECT / PROJECT:  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:

**str.Borhancului, f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România**

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:  
**ANALIZE URBANISTICE - DISTRIBUȚIA FUNCȚIUNILOR**

Proiect nr. / Project no. : **1136**

Faza/ Phase: **P.U.Z.**

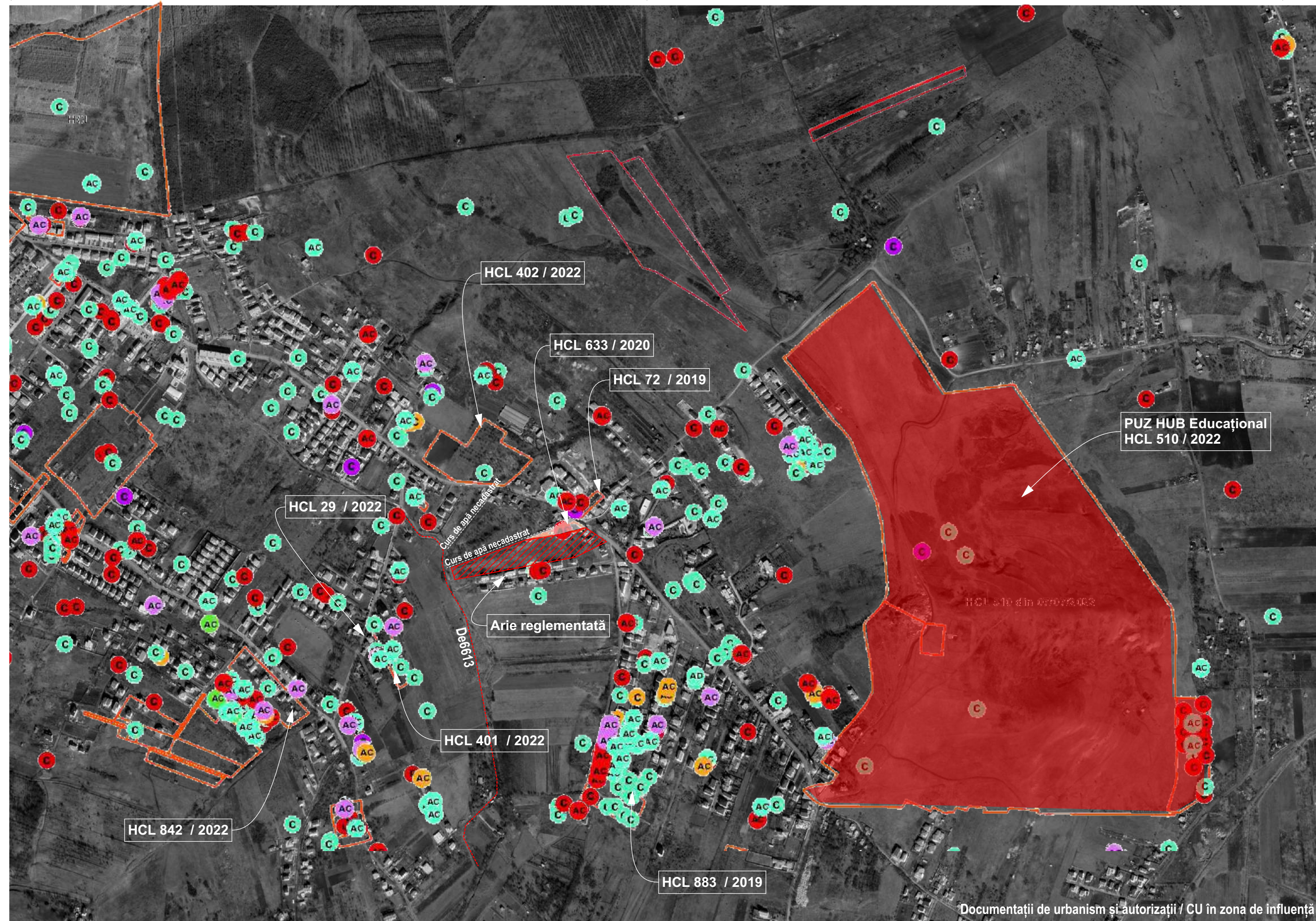
pag: **A-08**

scara:

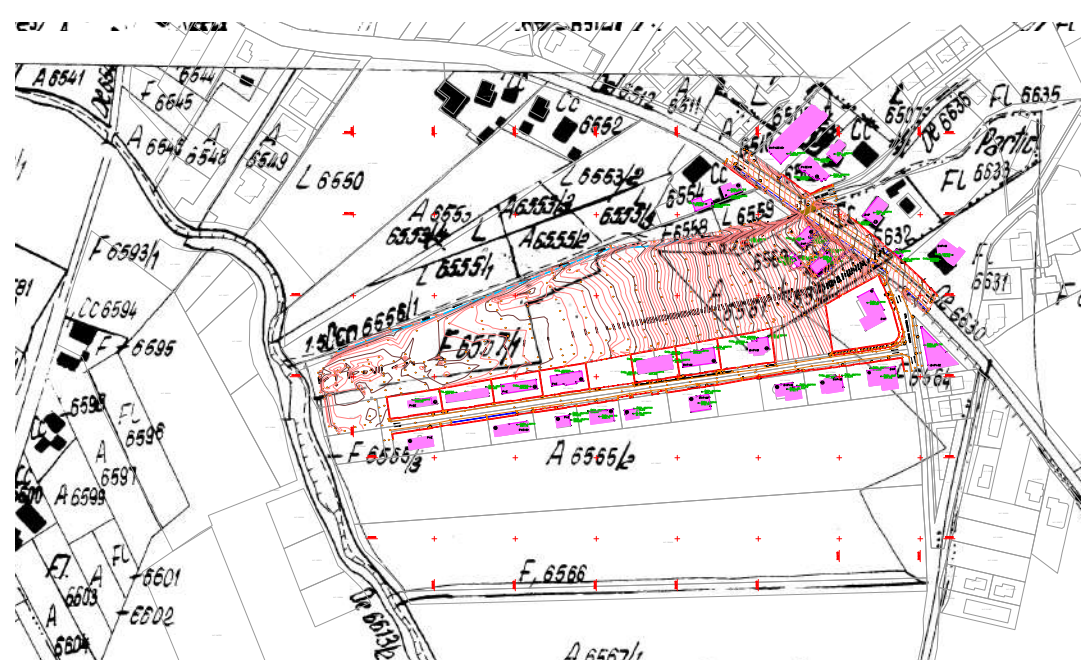
revizia: **V01\_REV01**

data/ date: **09.08.2024**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil. This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



Documentații de urbanism și autorizații / CU în zona de influență



Extras din planul topografic 1978



Intersecția dintre str. Voevodul Gelu și De 6613



**Analiza tendințelor de dezvoltare și accesibilității**

**Scopul analizei:** Evidențierea dinamicii de dezvoltare a localității prin prisma documentațiilor de urbanism inițiate.  
**Surse documentare:** Documentații aflate în consultare publică la autoritatea publică locală.  
<https://primariaciuclujnapoca.ro/consiliu-local/hotarari-de-consiliu/>

**Concluzii**  
 Zona Borhanci s-a dezvoltat organic începând cu anii 2000, str. Borhanci devenind din stradă de ieșire din oraș spre satele Gheorgheni și Aiton o arteră a unui nou cartier. La urbanizarea zonei a contribuit și realizarea legăturii cu centura Vâlcele - Apahida. Dezvoltările au avut un caracter clusterizat, pe parcele de câteva hectare în cel mai bun caz. Infrastructura de drumuri este reprezentată de un mix între drumurile perpendiculare pe Calea Borhanci nou create și drumurile de exploatare vechi. În ultimii ani, zona este vizată de mai multe proiecte publice majore. Semnificative sunt HUB-ul Educațional Borhanci, proiect care va aduce în zonă dotări de învățământ și agrement care astăzi lipsesc și proiectul centurii metropolitane, care va acoperi zona mai eficient la restul orașului.







Parcela care generează investiția este delimitată la sud de un ansamblu dezvoltat de-a lungul unei străzi nou constituite, la nord de un curs de apă necadastrat cu caracter torențial / sezonier și de un proiect autorizat, pe o parcelă triunghiulară la str. Borhanci. La est are acces din strada Borhanci și la vest se află pârâul Borhanci, dublat de un drum de exploatare, De6613, situat pe malul stâng. Delimitare parcelei permite urbanizarea ei de sine stătătoare, cu realizarea unei străzi centrale, cu conectarea ei la capătul vestic în drumul existent din ansamblul realizat la sud și cu posibilitatea conectării ulterioare la drumul de exploatare De6613.

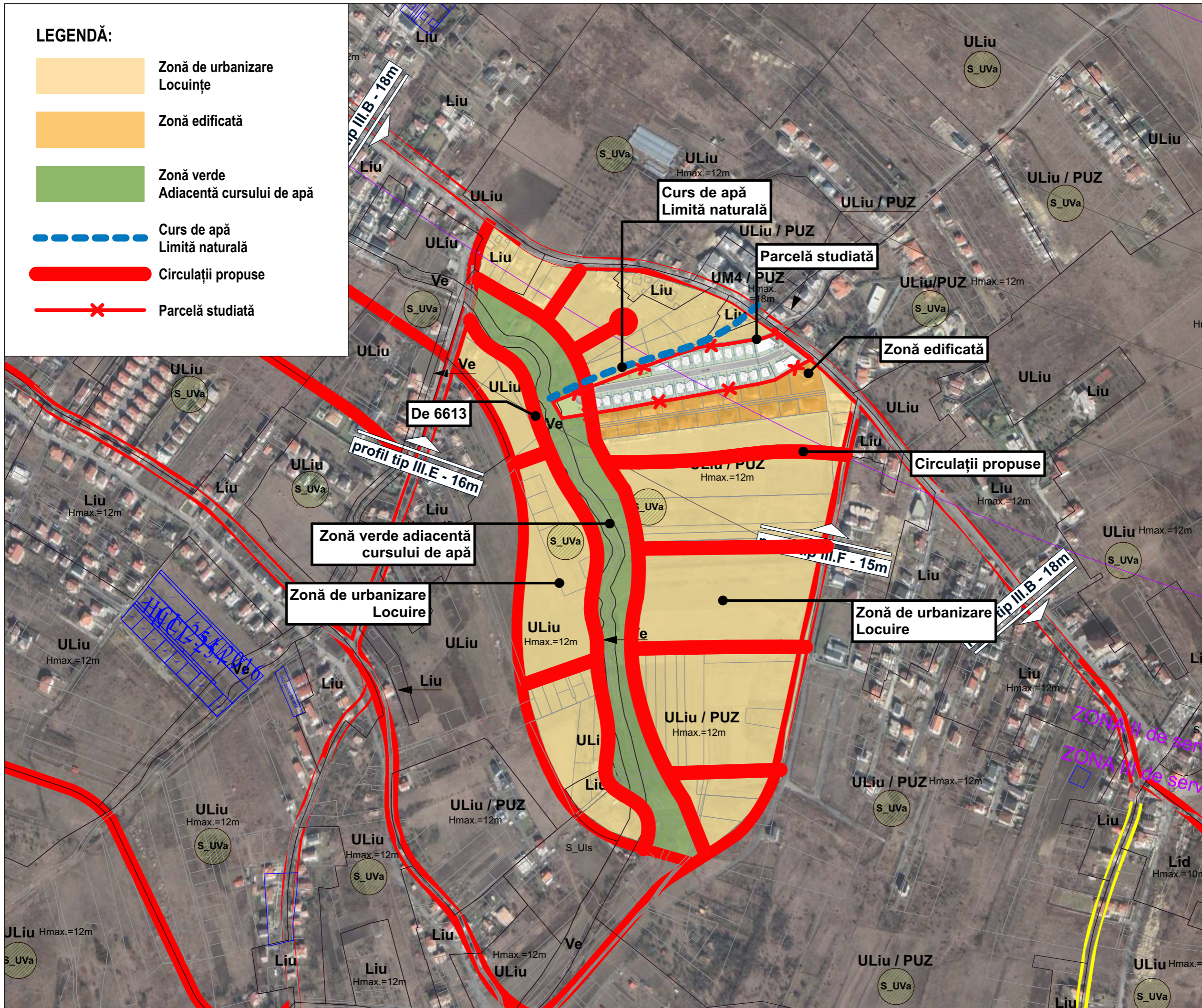
Nr. Crt.	Denumire POT	Tip PUZ	Adresă	HCL	An	Funcțiune Dominantă	S reglementată
1	PUZ Hub Educațional 60%	PUZ 2,2	Borhanci fn 5	510	2022	Învățământ	715500
2	PUZ Locuință individuală 0,9	PUZ 3	Borhanci 80B	633	2020	Locuire	1372 30%
3	PUZ Zonă mixtă M4 1,4	PUZ 4	Borhanci	72	2019	Mixt	1624 45%
4	PUZ Borhanciului Nord 0,9	PUZ 3	Borhanci	402	2022	Locuire	23717 35%
5	PUZ Voevodul Gelu 1 35%	PUZ 0,9	Voevodul Gelu 1	29	2022	Locuire	909
6	PUZ Voevodul Gelu 23 35%	PUZ - corectare limită 0,9	Voevodul Gelu 23			Locuire	401 2022
7	PUZ Locuințe unifamiliale Eclipsei 0,9	PUZ 3	Eclipsei 842	2022	Locuire	10908	35%
8	PUZ Remenyik Sandor est 0,9	PUZ 3	Borhanci	883	2019	Locuire	22896 35%

Din punct de vedere al documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL în zona de influență, se pot observa doua componente principale, respectiv dezvoltarea de funcțiuni de interes public la str. Borhanci, cu POT max 60%, CUT max 2,2 și maxim 4 niveluri supraterrane și rezidențial mic în adâncime, cu POT max 35%, CUT max 0,9 și maxim 3 niveluri supraterrane.

Axa directoare a zonei este str. Borhanci. Conform prevederilor PUG, acesta urmează a fi regularizată de la profilul actual de 12 m la profilul III, B de 18 m. Zona este deservită de 2 linii de autobuz: 20 și M13. Centura Vâlcele - Apahida asigură o bună conexiune cu extremitatea estică a orașului. O situație deficitară dpdv al traficului se înregistrează la intersecția cu str. Fagulii, prin prisma sistematizării neconforme a acesteia, situație ce se poate rezolva într-un viitor apropiat prin realizarea girății prevăzute în proiectul de regularizare a str. Fagulii, în curs de elaborare.

**LEGENDĂ:**

-  Zonă de urbanizare Locuințe
-  Zonă edificată
-  Zonă verde Adiacentă cursului de apă
-  Curs de apă Limită naturală
-  Circulații propuse
-  Parcelă studiată



Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trf.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru  
proiectat: arh. Raul Dateș  
arh. Paula Tritean  
arh. Andrei Niculaș  
arh. Catrinel Moldovan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**Zuz Ramona-Emanuela  
și Turcu Liana**

ADRESA / ADDRESS:  
RO Str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 43  
- 45, ap. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT / PROJECT:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC  
ZONAL CONFORM LEGII nr. 350/2001  
ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:  
str.Borhanciului, f.n., mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj, România  
DENUMIRE/ LAYOUT NAME:  
CONCEPT DE DEZVOLTARE LA  
NIVEL UTR LIU

Proiect nr. / Project no. : 1136

Faza/ Phase: P.U.Z.

pag: A-10

scara: 1:5000

revizia: V01\_REV01

data/ date: 09.08.2024

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.  
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.