

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului, str. Borhanciului nr. 76F

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului, str. Borhanciului nr. 76F - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 776593/1/2.10.2025, conex cu nr. 674773/1/7.08.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776745/433/2.10.2025, conex cu nr. 674808/433/7.08.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului, str. Borhanciului nr. 76F, beneficiare: S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A. și S.C. TCI SOCIAL CLUB S.A.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 6 din 17.03.2025, Avizul Arhitectului șef nr. 68 din 20.05.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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 - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului, str. Borhanciului nr. 76F, beneficiare: S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A. și S.C. TCI SOCIAL CLUB S.A., pe teren în suprafață de 0,768 ha, cu nr. cad. 327627, nr. cad. 292026 și nr. cad. 292027 în proprietate privată.

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

- U.T.R. S_Et*- Subzonă de activități economice cu caracter terțiar

- *funcțiunea predominantă:* funcțiuni administrative - birouri, sedii companii, financiar-bancare, comerciale, cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, funcțiuni sportive – bază de agrement, piscină, ștrand, sală de sport specializată, teren de sport în aer liber, anexe funcțiuni sportive, unități de cazare ce deservește complexul sportiv și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare);

- *regimul de construire:* extinderea în legătură directă cu corpul existent, imobile cazare de tip izolat și înșiruit;

- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă admisă a imobilului destinat bazinului de înot, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m, iar înălțimea maximă admisă la cornișă/atic nu va depăși 15 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/atic reglementată, (1-3S)+P+3E+R. Înălțimea admisă a imobilelor destinate unităților de cazare este de trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m, înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 8 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 40% (extinderea bazinului de înot și unitățile de cazare), C.U.T. maxim = 2.2 ADC/mp (pentru extindere bazin înot) C.U.T. maxim = 1.2 ADC/mp (pentru unități de cazare);

- *retragerea față de aliniament:* min. 5 m față de str. Cezar Bolliac;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:*

a) Extinderea bazinului de înot va fi retrasă cu

- min. 3 m față de limita nord-vestică,
- min. 6 m față de limita sud-estică,
- min. 0,5 m față de limita sud-vestică.

b) Imobilele cu unități de cazare

- distanța minimă față de limita laterală (SV) a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m,

- minim 6 m față de limita posterioară;

- *circulațiile și accesele:* din str. Cezar Bolliac și din aleea de incintă desprinsă din str. Cezar Bolliac;

- *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în garaje, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

În conformitate cu prevederile *Avizului nr. 525311/446/10.05.2023* al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z. s-a avizat favorabil, cu următoarele condiții:

- strada Cezar Bolliac, între str. Borhanciului și aleea auto de acces către unitățile de cazare, precum și parcela identificată cu nr. cad. 309950, dezmembrată anterior din parcela inițială, pentru lărgirea străzii Cezar Bolliac, va fi amenajată/modernizată/asfaltată la lățimea de 8.5 m cu asigurarea a 2 benzi carosabile și a unui trotuar adiacent zonei studiate, cu lățimea de 1,5 m, până la recepția imobilelor propuse;

- la aleea de acces auto înspre unitățile de cazare vor fi asigurate 2 benzi carosabile cu lățimea de minim 5,5 m și a unui trotuar cu lățimea minimă de 1,5 m, respectiv zonele cu parcarile propuse conform planului vizat.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, suprafața de teren necesară regularizării străzii Cezar Bolliac (conform planșei „U.06 – Plan Circulația Juridică a terenurilor”), va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, iar până la recepția imobilelor propuse va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Cezar Bolliac.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa *U04 Zonificare Plan Reglementări Urbanistice* se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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. Aurova Roșca

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona reglementată în urma procesului de urbanizare se va încadra în :

S_ Et* - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar

Suprafața totală reglementată prin P.U.Z. : 7689.0 m².

Amplasamentul este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci. Terenul studiat este în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, are o suprafață totală de 7689.0 m², are o formă poligonală neregulată și se învecinează:

la nord- cu strada Borhanciului,

la est-cu strada Cezar Boliac și teren aflat în proprietate privată,

la sud-cu terenuri aflate în proprietate privată,

la vest-cu terenuri aflate în proprietate privată.

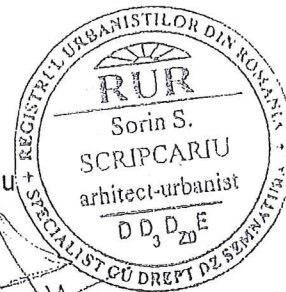
În prezent pe zona reglementată se află CLUBUL DE AGREMENT TCI SOCIAL CLUB.



Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Ioana Chira



REGULAMENT PENTRU S_Et* - SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere,
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) funcțiuni sportive – bază de agreement, piscină, ștrand, sală de sport specializată, teren de sport în aer liber, anexe funcțiuni sportive
- (f) unitati de cazare ce deserve sc complexul sportiv TCI Social Club, imobile de tip izolat sau înșiruit și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibile la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refoosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela destinată extinderii bazinului de înot se consideră construibilă așa cum este reprezentată pe planșa U 04 „Zonificare”. Extinderea propusă se va edifica exclusiv pe parcela cu nr. cad. 327627.

Parcelele destinate unitatilor de cazare se consideră construibile așa cum sunt ele reprezentate pe planșa de Zonificare U.04 și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții în cazul parcelării:

-să aibă front la aleea carosabilă propusă;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Imobilele propuse prin P.U.Z. se vor retrage față de aliniamentul strazii Cezar Boliac cu o distanță minimă de 5.0m

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

Extinderea bazinului de înot propusă prin P.U.Z. se va construi în calcan sau în legătură directă cu corpul de clădire existent pe parcela cu nr. cad. 327627. Corpul de clădire propus se va retrage față de limitele parcelei cu nr. cad. 327627 după cum urmează:

-minim 3.0 m față de limita nord-vestică a parcelei 327627

-minim 6.0 m față de limita sud-estică a parcelei 327627

-minim 0.5 m față de limita sud-vestică a parcelei 327627

Unitati de cazare:

Distanța minimă față de limita laterală (limita sud vestica) a parcelei destinate unitatilor de cazare 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 3 m(așa cum este reprezentată retragerea pe planșa U 04 „Zonificare”).

Cladirile propuse destinate unitatilor de cazare se vor retrage față de limita posterioară(limita nord vistica de proprietate) cu minim 6.0m (așa cum este reprezentată retragerea pe planșa U 04 „Zonificare”).

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Extinderea bazinului de înot propusă prin P.U.Z. se va construi în calcan sau în legătură directă cu corpul de clădire existent pe parcela cu nr. cad. 327627.

Distanța minimă dintre două imobile de gazduiesc unitati de cazare aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 3.0m

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Organizararea circulatiilor propuse se va face conform plansei *U.04 Zonificare Plan Reglementari Urbanistice* si conform cu avizul de principiu emis de *Directia Siguranta Circulatiei cu nr.525311/446/22.05.2023*

P.U.Z. propune asigurarea pentru functiunile noi propuse a 24 locuri de parcare, cu urmatoarele conditii care intra in grija si cheltuiala investitorului:

- strada Cezar Boliac intre strada Borhanciului si aleea auto de acces catre unitatile de cazare va fi amenajata/modernizata/asfaltata la latimea de 8,5m cu asigurarea a 2 benzi carosabile si a unui trotuar adiacent zonei studiate cu latimea de 1,5m.
- la aleea de acces auto inspre unitatile de cazare se vor asigura 2 benzi carosabile cu latimea de minim 5,5m si a unui trotuar cu latimea minima de 1,5m, respectiv zonele cu parcarile propuse

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, în mod direct.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Locurile de parcare necesare extinderii complexului și unităților de cazare se vor amenaja strict pe terenul reglementat, la sol sau în garaje.

Conform reglementărilor, se propune realizarea unei extinderi a clădirii existente care azi găzduiește o piscină acoperită, cu un corp de clădire nou care va găzdui o nouă piscină acoperită de cca. 375 mp luciu de apă, aceasta urmează să fie amenajată la standarde europene, precum și alte funcțiuni conexe acesteia.

Conform anexei 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014 aceasta extindere necesită minim 12 locuri de parcare, din care:

4 parcări pentru spectatorii din tribune (1 loc parcare/15 locuri pentru public)

8 parcări pentru bazinul semiolimpic (1 loc parcare/ 50 mp luciu de apă)

NECESAR PARCĂRI PENTRU DOTĂRILE NOI PROPUSE		
DOTĂRI PROPUSE	NECESAR (calcul)	NR. LOCURI DE PARCARE
BAZIN SEMIOLIMPIC (cca 375 m ²)	1 loc de parcare la 50 m ² luciu de apă	8
SPECTATORI (60)	1 loc de parcare la 15 locuri pentru public	4
UNITĂȚI DE CAZARE (18)	40% din nr. de camere	8
TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE NECESARE		20
TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE		24

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a imobilului destinat bazinului de inot la cornișă/atic nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+3+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre domeniul public de minim 1,80 m.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/atic reglementată.

Regimul de înălțime maxim admis a imobilelor destinate unitatilor de cazare este de trei niveluri supraterane (parter 1 etaj și mansardă/etaj retras sau demisol parter și mansardă/etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: $(S)+P+1+M$, $(S)+P+1+R$, $D+P+M$, $D+P+R$ (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a imobilelor destinate unitatilor de cazare, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a imobilelor destinate unitatilor de cazare, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice se vor situa în retragere față de aliniament.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din P.U.G.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Extinderea propusă se va racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale în cadrul corpului de cladire existent.

Toate imobilele destinate unitatilor de cazare se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul terenului reglementat prin P.U.Z., spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile sunt obligatorii doar spre vecini, spre domeniul public împrejurirea este opțională.

Împrejmuirile spre domeniul public vor putea fi dublate de garduri vii. Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre domeniul public va fi de 2,20 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine pot avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta domeniul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim S_{Et} * extindere bazin inot = 40%

P.O.T. maxim S_{Et} * unitati de cazare = 40%

Această reglementare se va raporta la întreaga suprafața reglementată prin P.U.Z.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim S_{Et} * extindere bazin inot = 2.2

C.U.T. maxim S_{Et} * unitati de cazare = 1.2

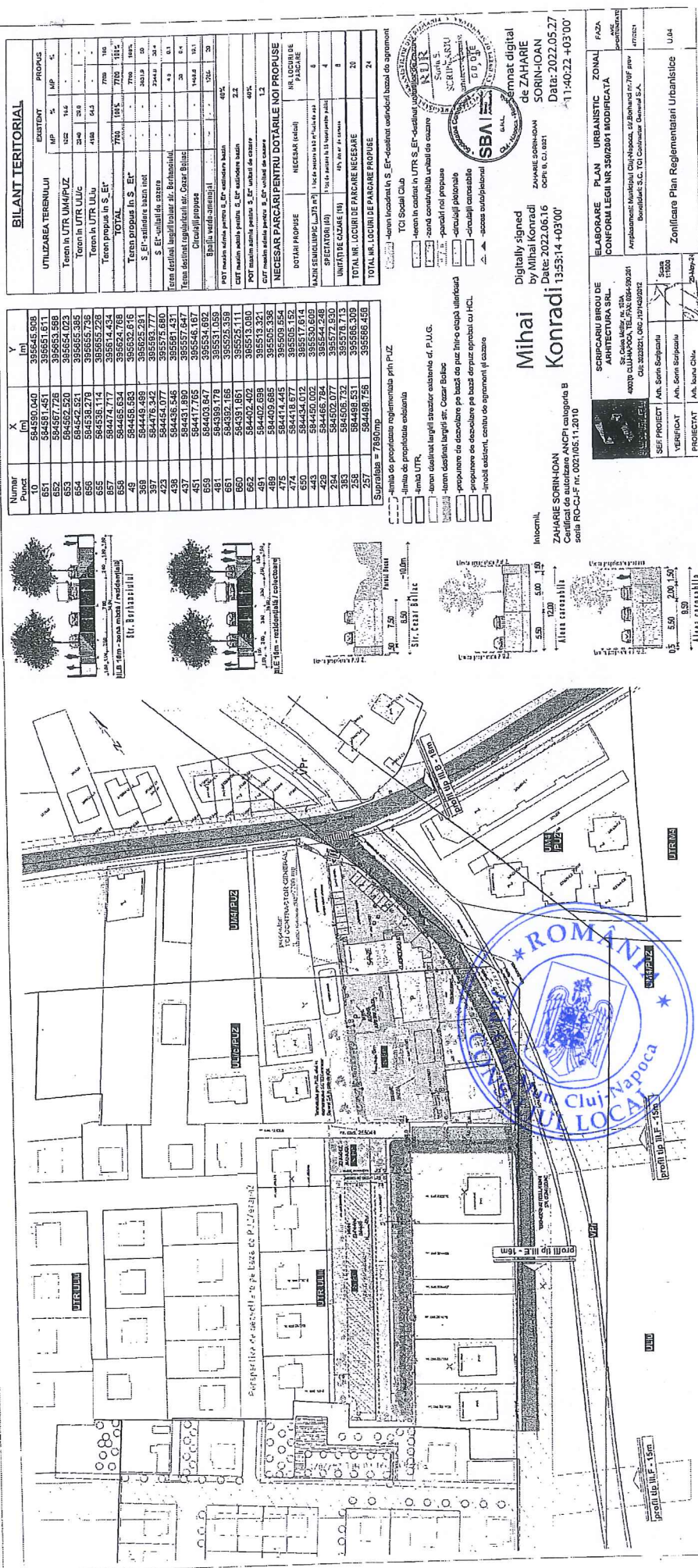
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ARHITECT SEF,
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

Pagina 6 din 6

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



ARCHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Al. Vaida Voievod, nr. 2, înregistrată sub nr. 28423/433/16.01.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 29.01.2025, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.⁰.....din^{17.03.2025}.....

pentru elaborarea

**P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate
agrementului, str. Borhanciului nr. 76F**

generat de imobilul cu nr. cad. 327627, nr. cad. 292027, nr. cad. 292026, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 0,768 ha, este situat pe frontul sudic al străzii Borhanciului, la nr. 76F, fiind delimitat de strada Cezar Boliac în partea de est și limite cadastrale în partea de vest și sud.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R. ULiu – zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțel de tip urban, parțial în U.T.R. UM4- zonă de urbanizare, zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală și parțial în U.T.R. ULic – zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici;

- *propus*: subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului public (comerț, cazare turistică, servicii cu acces public, alimentație publică, terenuri de sport în aer liber, piscină etc.)

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

POT maxim = 40%

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual (unități de cazare)

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

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

- accesul auto la amplasament se realizează din strada Cezar Boliac;
- staționarea autovehiculelor se va realiza pe teritoriul de reglementat;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1541 din 4.07.2024.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1541 din 4.07.2024. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

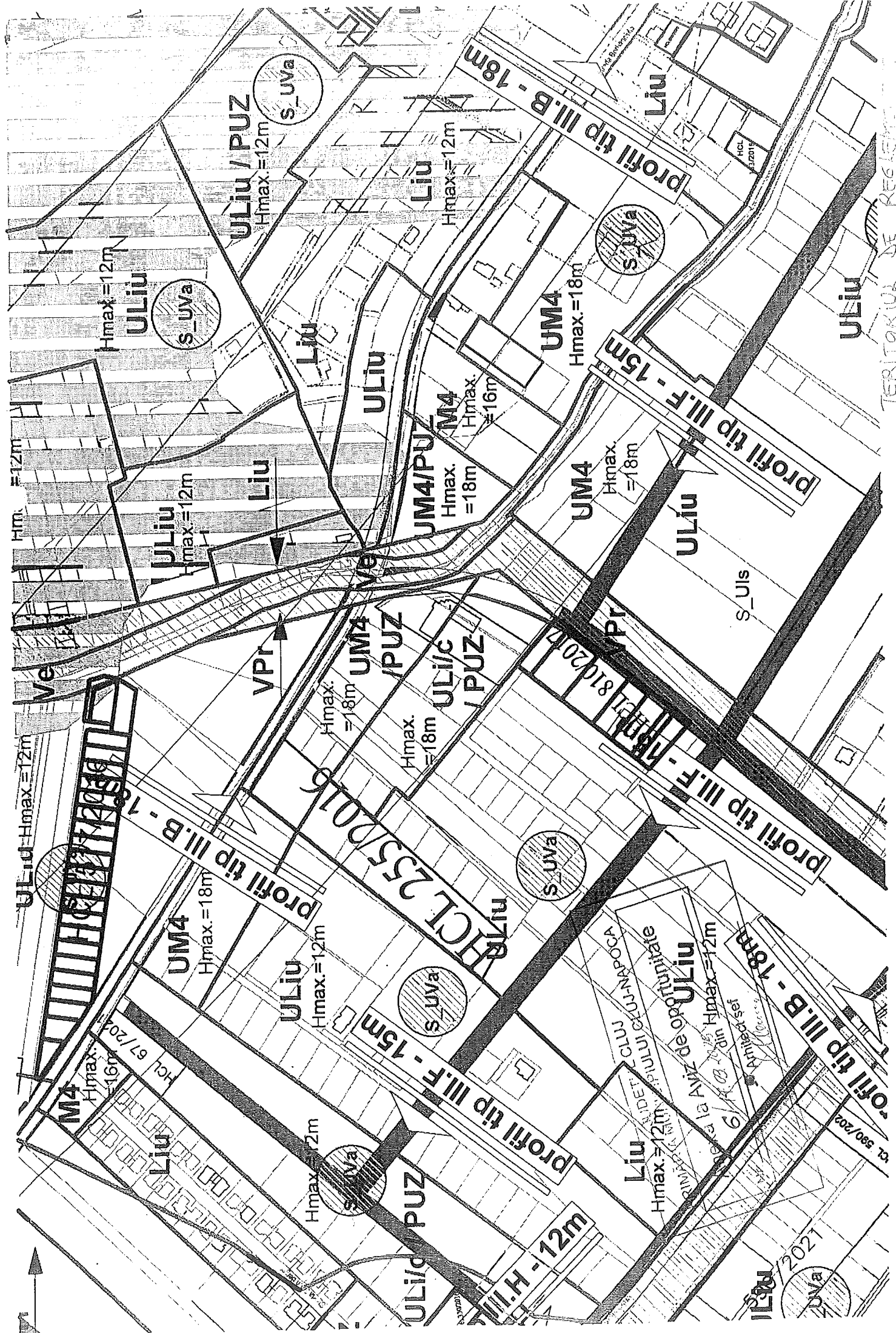
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 9425798 din 18.03.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.03.2025





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, str. Al. Vaida Voievod, nr. 2, jud Cluj, înregistrată sub nr. 421623/433 din 27.03.2025. 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. 68 din 20.05.2025

pentru **P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului, str. Borhanciului nr. 76F**

generat de imobilele cu nr. cad. 327627, nr. cad. 292026 și nr. cad. 292027.

Inițiator: S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A.

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 0.768 ha, este situat pe frontul sudic al străzii Borhanciului, la nr. administrativ 76F, fiind delimitat de strada Cezar Boliac în partea de est și limite cadastrale în partea de vest și sud.

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

- **parțial în UTR Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban**
- **funcțiune predominantă:** zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- **regim de construire:** izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- **înălțimea maximă admisă:** regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- **indici urbanistici:** POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9
- **retragerea față de aliniament:** alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a 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 adâncimea 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 15 mp.
- **retrageri față de limitele laterale:** (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare:**
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- (d) 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 2,8 m;
(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

- parțial în UTR UM4 - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

-regim de construire: deschis(discontinuu)

-înălțimea maximă admisă: Hcornișă max 12 m, Hmax 16 m, (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

-indici urbanistici : POT maxim = 45% și CUT maxim = 1,4

-retragere min. față de aliniament : Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

-retragere min. față de limitele laterale : Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

-retragere min. față de limitele posterioare : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- parțial în UTR Ulic - Zonă de urbanizare – locuințe cu regim de înălțime – individuale și colective mici

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-regim de construire: izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-înălțimea maximă admisă: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supaterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supaterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a 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 adâncimea 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 15 mp.

-retragere față de limitele laterale: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, 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 2,8 m;

-retragere față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- U.T.R. S_Et*- Subzonă de activități economice cu caracter terțiar

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni administrative - birouri, sedii companii, financiar - bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, funcțiuni sportive – bază de agrement, piscină, ștrand, sală de sport specializată, teren de sport în aer liber, anexe funcțiuni sportive, unități de cazare ce deservesc complexul sportiv și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare);

- *regimul de construire*: extinderea în legătură directă cu corpul existent, imobile cazare de tip izolat și înșiruit;

- *înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă admisă a imobilului destinat bazinului de înot, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m, iar înălțimea maximă admisă la cornișă/atic nu va depăși 15 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/atic reglementată, (1-3S)+P+3E+R. Înălțimea admisă a imobilelor destinate unităților de cazare este de trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m, înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 8 m

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40% (extinderea bazinului de înot și unitățile de cazare), C.U.T. maxim = 2.2 ADC/mp (pentru extindere bazin înot) C.U.T. maxim = 1.2 ADC/mp (pentru unități de cazare);

- *retragerea față de aliniament*: min. 5 m față de str. Cezar Boliac;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

a) Extinderea bazinului de înot va fi retrasă cu

- min. 3 m față de limita nord – vestică,

- min. 6 m față de limita sud- estică,

- min. 0.5 m față de limita sud-vestică.

b) Imobilele cu unități de cazare

- distanța minimă față de limita laterală (SV) a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m,

- minim 6 m față de limita posterioară.

- *circulații și accese*: din str. Cezar Boliac și din aleea de incintă desprinsă din str. Cezar Boliac;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în garaje. Necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

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

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 525311/446/10.05.2023 emis pentru P.U.Z.* s-a avizat favorabil cu următoarele condiții:

- strada Cezar Boliac, între str. Borhanciului și aleea auto de acces către unitățile de cazare, precum și parcela identificată cu nr. cad. 309950, dezmembrată anterior din parcela inițială pentru lărgirea străzii Cezar Boliac, va fi amenajată/modernizată/asfaltată la lățimea de 8.5 m cu asigurarea cu asigurarea a 2 benzi carosabile și a unui trotuar adiacent zonei studiate cu lățimea de 1,5 m, până la recepția imobilelor propuse.

- la aleea de acces auto înspre unitățile de cazare vor fi asigurate 2 benzi carosabile cu lățimea de minim 5,5 m și a unui trotuar cu lățimea minimă de 1,5 m, respectiv zonele cu parcarile propuse conform planului vizat.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, suprafața de teren necesară regularizării străzii Cezar Boliac (conform planșei „U.06 – Plan Circulația Juridică a terenurilor”), va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de “drum”, iar până la recepția imobilelor propuse va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Cezar Boliac.

Documentația P.U.Z. a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 25.11.2022. și a fost emis aviz arhitect șef nr. 135 din 11.08.2023. În urma verificării în ședința comisiei operative din data de 30.04.2025. completărilor depuse sub nr. 421623/433/27.03.2025p5, se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1541** din **4.07.2024**, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 6/17.03.2025, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1541 din 4.07.2024.

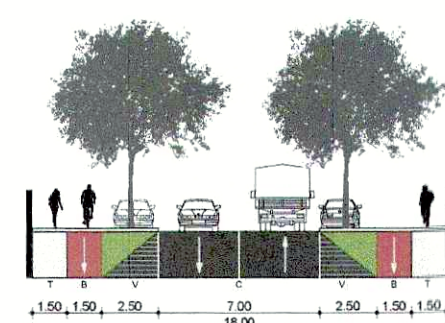
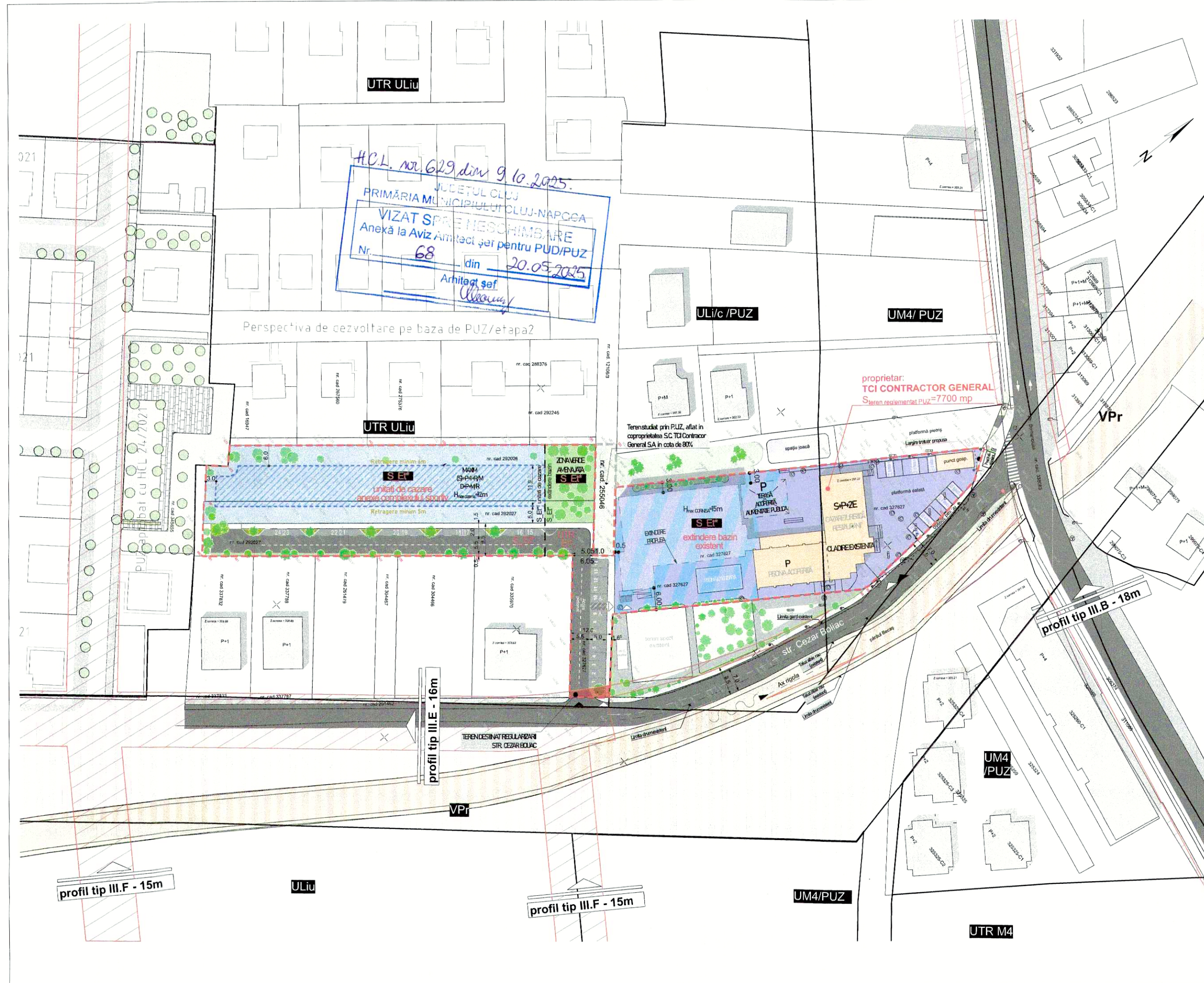
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

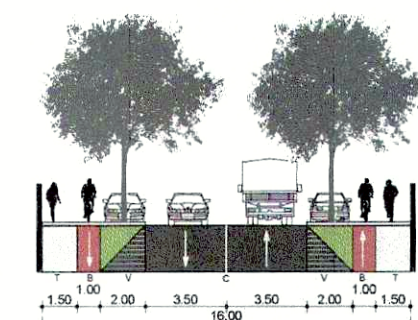
Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

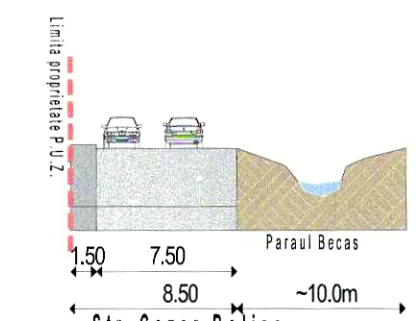
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



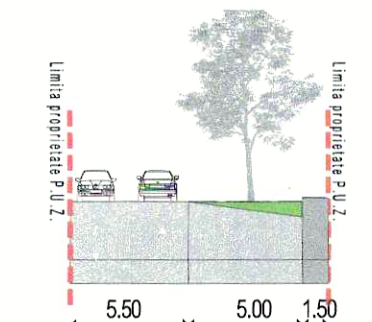
III.B 18m - zonă mixtă / rezidențială
Str. Borhanciului



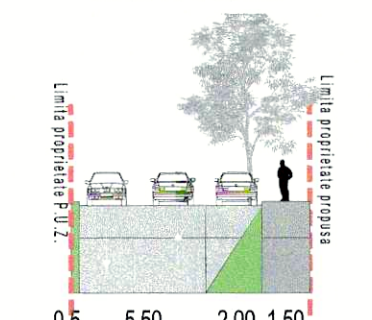
III.E 16m - rezidențială / colectoare



Str. Cezar Boliaș



Aleea carosabila



Aleea carosabila

Numar Punct	X [m]	Y [m]
10	584590.040	395645.908
651	584581.451	395651.611
652	584567.726	395653.568
653	584562.520	395654.023
654	584542.521	395655.385
656	584538.279	395655.736
655	584536.114	395655.226
657	584474.717	395614.434
658	584465.634	395624.768
49	584458.583	395632.616
369	584449.499	395625.291
397	584476.342	395593.777
423	584454.077	395575.680
436	584436.546	395561.431
437	584431.890	395557.647
451	584417.765	395546.167
659	584403.647	395534.692
481	584399.178	395531.059
661	584392.166	395525.359
660	584391.861	395525.111
662	584402.402	395513.080
491	584402.698	395513.321
489	584409.685	395505.336
475	584414.445	395509.554
474	584418.677	395505.152
650	584434.012	395517.614
443	584450.002	395530.609
429	584466.784	395544.248
294	584502.077	395572.930
383	584506.732	395576.713
258	584498.531	395586.309
257	584498.756	395586.456

Suprafata = 7890mp

- limită de proprietate reglementată prin PUZ
- limită de proprietate existentă
- limită UTR,
- teren destinat largirii străzilor existente cf. P.U.G.
- teren destinat largirii str. Cezar Boliaș
- propunere de dezvoltare pe bază de puz într-o etapă ulterioară
- propunere de dezvoltare pe bază de puz aprobat cu HCL
- imobil existent, centru de agrement și cazare

BILANT TERITORIAL				
UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR UM4/PUZ	1262	16.5	-	-
Teren in UTR ULi/c	2240	29.0	-	-
Teren in UTR ULiu	4198	54.5	-	-
Teren propus in S_Et*			7700	100
TOTAL	7700	100%	7700	100%
Teren propus in S_Et*	-	-	7700	100%
S_Et*-extindere bazin inot	-	-	3851.9	50
S_Et*-unitati de cazare	-	-	2344.8	30.4
ren destinat largirii trotuar str. Borhanciului	-	-	4.5	0.1
ren destinat regularizarii str. Cezar Boliac			30	0.4
Circulații propuse	-	-	1468.8	19.1
Spațiu verde amenajat	-	-	1266	20
POT maxim admis pentru S_Et* extindere bazin			40%	
CUT maxim admis pentru S_Et* extindere bazin			2.2	
POT maxim admis pentru S_Et* unitati de cazare			40%	
CUT maxim admis pentru S_Et* unitati de cazare			1.2	
NECESAR PARCĂRI PENTRU DOTĂRILE NOI PROPUSE				
DOTĂRI PROPUSE	NECESAR (calcul)		NR. LOCURI DE PARCARE	
BAZIN SEMIOLIMPIC (cca 375 m²)	1 loc de parcare la 50 m² luciu de apă		8	
SPECTATORI (60)	1 loc de parcare la 15 locuri pentru public		4	
UNITĂȚI DE CAZARE (18)	40% din nr. de camere		8	
TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE NECESARE			20	
TOTAL NR. LOCURI DE PARCARE PROPUSE			24	

- teren încadrat în S_Et*-destinat extinderii bazei de agrement TCI Social Club
- teren în cadru în UTR S_Et*-destinat unităților de cazare
- zonă constructibilă unități de cazare
- parcări noi propuse
- circulații pietonale
- circulații carosabile
- acces auto/pietonal

Intocmit,

ZAHARIE SORIN-IOAN
Certificat de autorizare ANCP categoria B
seria RO-CJ-F nr. 0021/05.11.2010

Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2022.06.16
13:53:14 +03'00'

ZAHARIE SORIN-IOAN
OCPI: B, CJ, 0021

semnat digital
de ZAHARIE
SORIN-IOAN
Data: 2022.05.27
11:40:22 +03'00'



SCRIPCARIU BIROU DE
ARHITECTURA SRL.
Str. Calea Motilor, nr. 100A
400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	Scara 1:1000 29-May-24
VERIFICAT	Arh. Sorin Scripcariu	
PROIECTAT	Arh. Ioana Chira	

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR 350/2001 MODIFICATĂ	FAZA
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanci nr. 76F prov Beneficiari: S.C. TCI Contractor General S.A.	AVIZ OPORTUNITATE 477/2021
Zonificare Plan Reglementari Urbanistice	U.04

P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului

str. Borhanciului, nr.76 F

Nr. 575342/433/16.06.2025

(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : S.C. TCI CONTRACTOR GENERAL S.A.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 421623/433/27.03.2025.

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 P.U.Z. – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar și facilități dedicate agrementului, str. Borhanciului, nr.76 F
Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 1541/4.07.2024**
- **Aviz de oportunitate nr. 6/17.03.2025**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 68/20.05.2025**

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.Z. nr. 421623/433/27.03.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 11.10.2022 .

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 6-7 august 2022.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”

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 : 25.11.2022.

Planul urbanistic zonal și regulamentul aferent s-a avizat în urma verificării în ședința comisiei operative din data de 30.04.2025.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 25.11.2022 - ora 10:30.

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

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședință C.T.A.T.U. din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Ioana Chira și dl. director general Oltean Ștefan Dorin.

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 Serviciu,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria**