

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
de urbanizare – strada Borhanciului Est

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

Reținând Referatul de aprobare nr. 62726/1/04.02.2026, conex cu nr. 906442/1/27.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 62838/433/04.02.2026, conex cu nr. 906472/433/27.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului Est, beneficiari: Gorgan Vasile Dan, Șchiopu Valeriu, Șchiopu Andrei, Șchiopu Victor Adrian, Giurgiuman Gheorghe, Giurgiuman Monica Laura, Ciurchea Ioan Marius, Ciurchea Loredana Mihaela, Oprișan Nicoleta Ileana, Oprișan Gelu Bogdan, Ziman Iosif, Ziman Maria Mihaela, Reijers Walterus Johannes Marius, Tamaș Corina Diana, Breaz Vadim Rareș, S.C. Nova Taxi Karite S.R.L, Gorgan Margareta Gina, Ciurchea Ioan, Ciurchea Doina Maria, Colcer Floarea, Chiorean Călin, S.C. DeltaMed S.R.L., Uioreanu Rodica Angela, Burnar Consuela Rodica, Pop Adriana Dorina, Pașca Elena Monica, pentru o suprafață măsurată de teren de 14.82 ha (suprafață din acte de 13,96 ha), în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 194 din 6.11.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 145 din 21.05.2024, nr. 91 din 20.06.2025, nr. 170 din 24.10.2025 și nr. 178 din 12.11.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare – strada Borhanciului Est, beneficiari: Gorgan Vasile Dan, Șchiopu Valeriu, Șchiopu Andrei, Șchiopu Victor Adrian, Giurgiuman Gheorghe, Giurgiuman Monica Laura, Ciurchea Ioan Marius, Ciurchea Loredana Mihaela, Oprișan Nicoleta Ileana, Oprișan Gelu Bogdan, Ziman Iosif, Ziman Maria Mihaela, Reijers Walterus Johannes Marius, Tamaș Corina Diana, Breaz Vadim Rareș, S.C. Nova Taxi Karite S.R.L, Gorgan Margareta Gina, Ciurchea Ioan, Ciurchea Doina Maria, Colcer Floarea, Chiorean Călin, S.C. DeltaMed S.R.L., Uioreanu Rodica Angela, Burnar Consuela Rodica, Pop Adriana Dorina, Pașca Elena Monica, pentru parcelele cu nr. C.F. 281478 (cad. 11461/4), nr. C.F. 303598 (cad. 11461/2), nr. cad. 254108, nr. C.F. 256178 (cad. 7141/1/5), nr. cad. 260137, nr. cad. 260394, nr. cad. 262547, nr. cad. 263358 (cad. 7141/1/1/2), nr. cad. 278749, nr. cad. 278766, nr. cad. 278772, nr. cad. 281483, nr. cad. 286399, nr. cad. 306453, nr. cad. 316690, nr. cad. 335234, nr. cad. 262557, aflate în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

UTR Liu* - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea predominantă:*

- locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexe ale locuințelor (garaje, foișoare);

- locuințe semicolective, cu două unități locative, cuprinse în aceeași construcție;

- *principiu de dezvoltare al terenului:* dezvoltare pe bază de structură parcelară (163 de parcele în UTR Liu*) și regulament local de urbanism;

- *suprafața minimă parcele:* 360 mp pentru locuințe individuale, 500 mp pentru locuințe semicolective și 1000 mp pentru două construcții individuale dispuse izolat;

- *regim de construire*: deschis;
 - *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Prin excepție, pentru cele trei parcele, încadrate de aleile semicarosabile din vecinătatea străzii „G”, se admite o retragere de la aliniament de 3 m, în condițiile în care documentația tehnică va asigura minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul unui subsol, cu acces din drumul semicarosabil aflat în partea posterioară a parcelelor;
 - *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
 - *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;
 - *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
 - *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acesta este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;
 - *indicii urbanistici*: P.O.T. max.= 35%, C.U.T. max.= 0,9;
 - *circulațiile și accesele*: accesul la zonă reglementată se realizează din strada Borhanci, sunt propuse străzi cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9 m și 12 m. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m;
 - *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, pentru locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp. Locuințe unifamiliale și familiale (semicolective), un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru cele trei parcele încadrate de alei semicarosabile din vecinătatea str. „G” vor fi asigurate minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul subsolului.
- Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare. Pentru alte activități, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.

- UTR S_Liu_I* - Locuințe unifamiliale de tip înșiruit

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip înșiruit și anexe locuințelor (garaje, foișoare);
- *principiu de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de structură parcellară (16 parcele în UTR S_Liu_I* grupate pe două șiruri de câte 8 parcele) și regulament local de urbanism;
- *regim de construire*: închis;
- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 6 m. Clădirile de capăt de șir se vor retrage, în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu domeniul public cu minim 3 m. Garajele se vor retrage cu 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism; toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia de teren adiacentă 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;

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate. Clădirile de capăt de șir se vor retrage, în mod obligatoriu, de la limitele laterale ale parcelei cu minim 3 m. Pentru parcelele cu acces din strada „H”, adâncimea calcanului stabilit va fi de 8,9 m, iar pentru parcelele cu acces din strada „A”, de 9,4 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: nu este cazul;

- *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M. 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;

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

- *circulațiile și accesele*: accesul la zona reglementată se realizează din strada Borhanci, accesele la locuințele de tip înșiruit sunt propuse din străzi cu acces public nelimitat, str. „A” și str. „H”, cu amprize de 12 m. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m;

- *staționarea autovehiculelor*: pentru locuințele unifamiliale de tip înșiruit se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În cadrul corpului principal al clădirii poate fi amenajat un garaj. Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare. Pentru alte activități, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.

- **U.T.R. S_Is*** – **subzona instituții și servicii publice și de interes public**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ (creșă, grădiniță, after-school, centru educațional, spații cazare elevi/studenți), sănătate (clinică de specialitate, servicii medicale, cabinete medicale de specialitate, alte unități de sănătate) și asistență socială (centru rezidențial vârstnici);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

- pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp: totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații, trei niveluri - (S)+P+1E+R/M, D+P+R/M. 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;

- pentru parcele cu suprafața egală sau mai mare de 1000 mp: totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații, patru niveluri - (S)+P+2E+R/M, D+P+E+R/M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max.= 60 %, C.U.T. max.= 1.2;

- *retragere față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile se vor retrage față de aliniament cu 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;
- *circulațiile, accesele*: accesele auto din și pietonale se realizează din strada „A”, strada „B” și din aleea dinspre strada „H”. Accesul carosabil va fi dimensionat conform cu funcțiunea propusă. Toate parcelele au asigurate accesuri din drumurile publice. Se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, cu mobilitate redusă;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G., în conformitate cu tipul de funcțiuni de pe parcelă;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor selectiv pe 5 fracții.
- **U.T.R. S_Et* – subzona de activități economice cu caracter terțiar**
- *funcțiune predominantă*: administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, alimentație publică, cercetare științifică, funcțiuni de sănătate - centre de investigație și tratament medical, funcțiuni culturale, spații comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+2E+R/M, D+P+E+R/M. Retragera ultimului nivel va fi minim 1,8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m;
- *indicii urbanistici*:
 - pentru parcele comune P.O.T. maxim = 40 %;
 - pentru parcele de colț P.O.T. maxim = 50%;
 - C.U.T. maxim = 1,2 (pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și/sau front la stradă mai mic de 30 m);
 - C.U.T. maxim = 1,8 (pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și/sau front la stradă mai mare de 30 m);
- *retragere față de aliniament*: alinierea este obligatorie. Retragera de la aliniament în cazul parcelelor cu accesuri din drumul identificat cu nr. cad. 350345 și strada „D”, strada va fi de 6 m, iar pentru parcelele cu accesuri din strada „G”, respectiv strada „H”, va fi de 5 m. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente;
- *retragerea față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte (măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt), dar nu mai puțin de 6 m, dacă se învecinează cu funcțiuni de locuit și nu mai puțin de 4,5 m, dacă parcelele se învecinează cu parcele cu aceeași funcțiune. Prin excepție, pentru parcela cu suprafață mai mică de 1000 mp, retragera față de limita laterală, învecinată cu funcțiuni de locuit, va fi de minim 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local: str. Borhanci, strada cu nr. cad. 350345, strada „A”, strada „D”, strada „G” și strada „H”. Toate parcelele au asigurate accesuri din drumurile publice. Se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, cu mobilitate redusă;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate

publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor selectiv pe 5 fracții.

- **U.T.R. – S_Va* - subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, puncte de alimentare cu apă potabilă din rețeaua publică cu utilizare publică (cișmele) sau cu rol ambiental (arteziene);

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m, (D)+P+1E;

- *retragere față de aliniament*: construcțiile destinate activităților culturale și de alimentație publică cu retragere de la aliniament față de drumul public de 6 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: conform proiectului tehnic de specialitate;

- *circulațiile, accesele*: din str. „J”, din str. „B”, din str. „C” și din str. „G”;

- *indici urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1.

S-a emis Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 766878/446/1.10.2025, conex cu nr. 304086, 592984/446/8.03.2021, cu următoarele condiții:

Etapa I:

a) vor fi realizate numai construcțiile cu funcțiuni comerciale, servicii, dotări, spații cu acces public, învățământ școlar și preșcolar și imobile mixte la care funcțiunea de locuire și/sau birouri este în proporție de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, cu condiția ca producerea efectelor la trafic, prin recepția construcțiilor, va fi numai a funcțiunilor comerciale, servicii, dotări, spații cu acces public, învățământ școlar și preșcolar;

b) realizarea rețelelor stradale propuse prin P.U.Z., inclusiv lucrările de modernizare a străzii Bicaz, a legăturii acesteia cu rețeaua nou propusă, precum și reamenajarea străzii Borhanci (pe zona lărgită la 3 benzi);

c) modernizarea la strat de uzură a str. Bicaz și a uneia din străzile care leagă str. Bicazului de teritoriul reglementat prin P.U.Z. (preferabil str. Târnăveni), pentru compensarea faptului că banda suplimentară pentru virajul la stânga pe str. „G” nu are capacitate de stocare suficientă;

d) rețeaua stradală propusă va asigura raze de viraj de 9 m;

e) lățimile străzilor vor fi de 9 m și 12 m, cu asigurarea și amenajarea unei alveole pentru transportul în comun spre strada Soporului, în afara profilului stradal propus. Poziționarea alveolei va respecta prevederile art. 6 alin. 6 din H.G nr. 1391/2006, actualizată, potrivit căreia „stațiile mijloacelor de transport public de persoane situate în apropierea intersecțiilor se amenajează la cel puțin 50 m înainte sau după acestea”. Lungimea minimă a unei alveole va fi de 30 m, din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de minim 3 m;

f) rețeaua stradală propusă va fi cu acces public nelimitat, va fi asfaltată și se va conecta cu străzile existente în zonă;

g) strada nou-propusă, „G”, va avea lățimea de 12 m, iar pe ultimii 30 m, înainte de str. Borhanci, se vor asigura 3 benzi carosabile (două de ieșire și una de intrare) și două trotuare de 1,5m lățime;

h) pe str. Borhanci se va realiza suplimentar o bandă carosabilă care să asigure intrarea pe str. „G” prin viraj la stânga, a cărei capacitate va fi de minim 6 autovehicule sau a cărei lungime va fi de minim 25 m;

i) se vor întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de Construire și execuția lucrărilor de amenajare și asfaltare a străzilor și aleilor propuse prin P.U.Z, semnalizare rutieră orizontală și verticală, pentru realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public etc. Proiectele întocmite vor respecta NP 051/2012,

iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală este obligatorie obținerea avizului Poliției rutiere.

Aceste lucrări de infrastructură se vor realiza anterior emiterii Autorizației de Construire a primului imobil din ansamblu, iar până la recepția oricărei construcții străzile propuse prin P.U.Z. vor fi transferate în domeniul public.

Etapa II:

Vor fi realizate restul construcțiilor cu funcțiunea de locuire propuse prin dezvoltarea urbanistică, pentru care a fost întocmit studiul de circulație, ulterior anului 2026 sau numai după executarea lucrărilor de infrastructură (sensuri giratorii, lărgire străzi la profile din P.U.G., centura metropolitană etc.), care să crească capacitățile de circulație în zona studiată.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa 3 - Reglementări Urbanistice și Zonificare, se constituie în Anexa 2, Plan circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, 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. Aurora Roșca

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

URBANIZAREA UTR BORHanci CENTRU „DEALU POPII” PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CLUJ-NAPOCA, JUDETUL CLUJ

Zona Borhanci ”Dealul Popii” delimitată de str. Borhanci, drum pășune f.n. (Nr. cadastral 350245) și zona str. Bicaz, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: teritoriul de reglementat, în suprafață măsurată de 14,82 ha (suprafața din acte de 13,96 ha).

1. Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Prin PUZ au rezultat 163 parcele destinate locuințelor individuale, cu suprafețe cuprinse între 360 mp și 1.400 mp.

Un număr de 63 de parcele au suprafața egală sau mai mare de 360 mp dar mai mică de 500 mp, 95 de parcele au suprafața egală sau mai mare de 500 mp dar mai mică de 1000 mp și 5 parcele au suprafața egală sau mai mare de 1000 mp.

De asemenea, pe aceste parcele se permite:

- realizarea locuințelor semicolective cu maxim două unități locative cuprinse în aceeași construcție, având acces comun sau separat, cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 500 mp.
- realizarea a două locuințe familiale izolate, în limita edificabilului permis, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1.000 mp.

Reglementări pentru străzile propuse

Prin PUZ se propune o rețea de străzi, cu acces public nelimitat, având ampriza de 12 m și 9 m, cu profile transversale conform planșei Nr.3 *Reglementări urbanistice și zonificare*. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule. Se va planta 1 (un) arbore la 3 (trei) locuri de parcare, având înălțimea minimă de 2,50 m și circumferința minimă a trunchiului de 35 cm (măsurată la un metru deasupra solului). Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale.



SECȚIUNEA 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat.
- Anexe ale locuințelor: garaje, foișoare.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unități locative curpinse în aceeași construcție, având acces comun sau separat, cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 500 mp.
- Se admite construirea pe aceeași parcelă a două locuințe familiale izolate, în limita edificabilului permis, cu următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie de 1.000 mp;
- Pentru cele trei parcele încadrate de aleile semicarosabile din vecinătatea străzii "G", se va elabora proiectul tehnic care va avea în vedere rezolvarea sistematizării verticale și asigurării, în mod unitar, a unor garaje prin, folosirea diferenței de nivel a terenului din partea posterioară a parcelelor, beneficiind de posibilitatea de a se amplasa garaje la nivelul unui subsol.
- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- **Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) cu condiția ca în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- **Servicii cu acces public**, conform Anexei 1 la RLU al PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - b. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - c. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - d. pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
 - e. pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.
- **Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform Anexei 1 la RLU al PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:
 - a. să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

- **Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

- a. să nu includă alimentație publică;
- b. să se obțină acordul vecinilor;

3. Utilizări interzise:

- Sunt interzise 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.

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prin operațiunea de parcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate au următoarele caracteristici:

- Toate parcelele au o formă regulată și au asigurat frontul la stradă.
- Lungimea frontului la stradă pentru parcelele destinate locuințelor individuale (unifamiliale) și a celor semicolective este de minim 15 m.
- Adâncimea parcelei este cel puțin egală cu lungimea frontului stradal.
- Suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor individuale (unifamiliale) este de 360 mp. Suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor semicolective (cu maxim două unități locative) este de 500 mp. Suprafața minimă a parcelelor pe care se pot construi două locuințe familiale izolate este de minim 1.000 mp.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de **6,0 m**. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu **6,0 m** de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pentru cele trei parcele încadrate de aleile semicarosabile din vecinătatea străzii "G", se admite o retragere de la aliniament de **3,0 m**, în condițiile în care documentația tehnică va asigura minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul unui subsol, cu acces din drumul semicarosabil aflat în partea posterioară a parcelelor.

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.

6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

În cazul clădirilor izolate, acestea se vor retrage, în mod obligatoriu, cu o distanță minimă de **3,0 m**, față de limitele laterale ale parcelei. În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se

învecinează cu domeniul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât **6,0 m**.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **2,8 m**. Garajele se vor retrage cu cel puțin **6,0 m** față de limita posterioară a parcelei.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri propuse pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,0 m**.

8. Circulații și accesuri

Accesul în zona reglementată se va realiza din Str. Borhanci. Sunt propuse străzi cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9 m și 12 m.

Toate parcelele rezultate au asigurat acces direct din drumuri publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m. 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

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Pentru locuințele individuale (unifamiliale) izolate inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități libere sau manufacturiere, se vor prevedea:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Pentru locuințele semicolective se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare.

Pentru cele trei parcele încadrate de aleile semicarosabile din vecinătatea străzii "G", datorită terenului în pantă, se vor asigura minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul unui subsol, cu acces din drumul semicarosabil aflat în partea posterioară a parcelelor, prin proiectul tehnic.

Pentru alte activități permise, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+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 **8,0 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,0 m**.

11. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj pentru acoperișuri vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Pentru fiecare parcelă se va prevedea un bazin subteran, dimensionat corespunzător, pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia în gospodărie. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre bazinul de stocarea apelor pluviale, prevăzut pe parcelă sau spre zone permeabile.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire), destinat colectării deșeurilor menajere.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

13. Spații libere și plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. Împrejmuiri

Spre spațiul public, pentru toate parcelele, aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa, prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului - POT max.= 35%

Coefficientul maxim de utilizarea terenului - CUT max. = 0,9

S- Liu-I* - Locuințe unifamiliale de tip înșiruit

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Prin PUZ au rezultat 16 parcele destinate locuințelor unifamiliale de tip înșiruit, grupate pe două șiruri de câte 8 parcele, cu suprafața minimă de 225 mp.

SECȚIUNEA 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip înșiruit.
- Anexe ale locuințelor: garaje, foișoare.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) cu condiția ca în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la RLU al PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - b. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - c. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - d. pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
 - e. pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la RLU al PUG Municipiul Cluj-Napoca, prestate de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:
 - a. să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
 - a. să nu includă alimentație publică;
 - b. să se obțină acordul vecinilor;

3. Utilizări interzise:

- Sunt interzise 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.

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prin operațiunea de parcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate au următoarele caracteristici:

- Toate parcelele au o formă regulată și au asigurat frontul la stradă.
- Lungimea frontului la stradă pentru parcelele destinate locuințelor unifamiliale de tip înșiruit este de minim 8,0 m.
- Adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- Suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor înșiruite va fi de 225 mp.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Pentru parcelele destinate locuințelor unifamiliale de tip înșiruit retragerea de la aliniament va fi de 6,0 m. Clădirile de capăt de șir se vor retrace, în mod

obligatoriu, de la limitele laterale ale parcelei cu domeniul public, cu minim **3,0 m**. Garajele se vor retrage cu **6,0 m** de la aliniament, pentru a permite parcare în fața 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.

6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

În cazul locuințelor de tip înșiruit situate pe parcelele cu acces din strada "H" adâncimea calcanului stabilit va fi de **8,9 m**. În cazul locuințelor de tip înșiruit situate pe parcelele cu acces din strada "A" adâncimea calcanului stabilit va fi de **9,4 m**.

În cazul locuințelor de tip înșiruit, clădirile de capăt de șir se vor retrage, în mod obligatoriu, de la limitele laterale ale parcelei cu minim **3,0 m**.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât **6,0 m**.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Ne este cazul.

8. Circulații și accesuri

Toate parcelele rezultate au asigurat acces direct din drumuri publice, strada "A" și strada "H". De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m. 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

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Pentru locuințele individuale de tip înșiruit se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În cadrul corpului principal al clădirii poate fi amenajat un garaj.

Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare.

Pentru alte activități permise, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* a Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

- (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+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 **8,0 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,0 m**.

11. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj pentru acoperișuri vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Pentru fiecare parcelă se va prevedea un bazin subteran, dimensionat corespunzător, pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia în gospodărie. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre bazinul de stocarea apelor pluviale, prevăzut pe parcelă sau spre zone permeabile.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurire), destinat colectării deșeurilor menajere.

13. Spații libere și plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. Împrejmuiri

Spre spațiul public, pentru toate parcelele, aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa, prin împrejurire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului - POT max.= 35%

Coeficientul maxim de utilizarea terenului - CUT max. = 0,9

2. S Is* - Subzonă instituții și servicii publice și de interes public

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Subzona este destinată instituțiilor și serviciilor publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

SECȚIUNEA 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate cu funcțiuni de învățământ (creșă, grădiniță/ after school, centru educațional, spații cazare elevi/studenți), sănătate

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL

Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326

Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13

Tel. 0722-327.330; 0745-022.380

@: promoter.ipp2018@gmail.com

(clinică de specialitate/ servicii medicale – cabinete medicale de specialitate, alte unități de sănătate), asistență socială (centru rezidențial vârstnici).

2. Utilizări admise cu condiționări:

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. Utilizări interzise:

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

4. Caracteristicile parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Vor fi respectate următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelor:

- Suprafața minimă = 800 mp
- Front minim = 22 m

Pentru funcțiunile de învățământ de tip creșă/ grădiniță se vor respecta norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, conform RGU.

Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și a normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Alinierea clădirilor este obligatorie. Față de aliniament clădirile se vor retrage cu 6,0 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,0 m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m.

8. Circulații și accesuri

Accesul carosabil va fi dimensionat conform cu funcțiunea propusă și cu normativele în vigoare. Toate parcelele au asigurate accesuri din drumurile publice, în mod direct. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile antiderapante. Se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile.

9. Staționarea autovehiculelor

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune de pe parcelă:

- funcțiuni de sănătate
 - minim 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - parcare pentru biciclete – minim 1 loc la 100 mp AU
- funcțiuni de învățământ:

- creșă/ grădiniță/ after school, centru educațional
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției
 - spații cazare elevi/studenti
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - minim 1 loc de parcare pentru biciclete la 35 mp AU.
 - funcțiuni de asistență socială
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar nu mai puțin de două locuri de parcare
 - parcare pentru biciclete – 1 loc la 200 mp AU
- *AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni.

În parcaje/garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități: – minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane/ supraterane sau în parcaje amenajate la sol. Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp – regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: - (S)+P+1E+R/M, D+P+R/M.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,0 m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,0 m**.

Pentru parcele cu suprafața egală sau mai mare de 1000 mp - înălțimea maximă la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși **15,0 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **18,0 m**. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2E+R/M, D+P+1E+R/M.

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

În cazul nivelului retras, retragerea din planul fațadei va fi de minim 1,80 m.

11. Aspectul exterior al clădirilor

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

contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Pentru fiecare parcelă se va prevedea un bazin subteran, dimensionat corespunzător, pentru stocarea apei pluviale. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre bazinul de stocarea apelor pluviale, prevăzut pe parcelă sau spre zone permeabile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/ împrejurimi.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor selectiv pe 5 fracții.

13. Spații verzi și plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

În cazul edificării unor funcțiuni de învățământ de tip creșă/ grădiniță/ after-school se va asigura plantarea unor perdele verzi de protecție, pe limitele de proprietate, formate din arbori de înălțime joasă și medie.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale funcționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

14. Împrejurimi

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa, prin împrejurime.

Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar, care permite

vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului - POT max. = 60 %

Coeficientul maxim de utilizarea terenului - CUT max. = 1,2

3. S Et* – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Subzona este destinată activități economice cu caracter terțiar inserate în zone cu caracter preponderent rezidențial.

SECȚIUNEA 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

- administrative – birouri, sedii de companii, etc.;
- financiar-bancare.
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cazare turistică, alimentație publică, cercetare științifică, funcțiuni de sănătate – centre de investigație și tratament medical, funcțiuni culturale (galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru cultural, centru de conferințe, sală de expoziții, clubul copiilor);
- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom;

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp, funcțiunile admise nu pot include activități comerciale cu ADC mai mare de 250 mp.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
- Garaje publice sau private, subterane și supraterane, în clădiri dedicate cu condiția să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor

funcţiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane), iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- Instalaţii de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat şi aprobat conform legii în vigoare, cu condiţia folosirii spaţiilor construite propuse (acoperişuri, terase), fără a reduce suprafaţa verde.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. Utilizări interzise:

- Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcţii provizorii de orice natură.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

4. Caracteristicile parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Fiecare parcelă are asigurat front la stradă.

Pentru parcelele cu suprafață egală sau mai mare de 1000 mp se respectă următoarele prevederi cu privire la caracteristicile parcelor:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Alinierea clădirilor este obligatorie, clădirile fiind dispuse în front deschis.

Dată fiind dispunerea parcelor și conformația acestora, retragerea de la aliniament în cazul parcelor cu accesuri asigurate din drumul cu nr. cadastral 350345 și strada "D", va fi de **6,0 m**, iar pentru parcelele cu accesuri din strada "G", respectiv strada "H" va fi de **5,0 m**.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile vor fi amplasate izolat pe parcelă.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,0 m**, dacă parcelele se învecinează cu funcțiuni de locuit și nu mai puțin de **4,5 m**, dacă parcelele se învecinează cu parcele cu aceeași funcțiune. Prin excepție, pentru parcela cu suprafață mai mică de 1000 mp, retragerea față de limita laterală, învecinată cu funcțiuni de locuit, va fi de minim **4,5 m**.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,0 m**.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, în cadrul edificabilului propus, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 m** (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. Circulații și accesuri

Toate parcelele au asigurate accesuri directe din drumurile publice. Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Pentru toate obiectivele cu acces public, se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile.

9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane, în interiorul parcelei.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față

de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Spațiile libere și spațiile plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune terțiară de pe fiecare parcelă:

- Comerț en detail:
 - i. 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
 - ii. 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.);
- Alimentație publică:
 - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Servicii cu acces public:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Servicii profesionale:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Funcțiuni de sănătate
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - parcare pentru biciclete – 1 loc la 100 mp AU;
- Servicii manufacturiere:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU

*AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiune.

În parcaje/garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context și funcțiune.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim maxim de înălțime de (S)+P+2E+R/M sau D+P+E+R/M,

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

În cazul nivelului retras, retragerea din planul fațadei va fi de minim 1,80 m.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Autorizarea execuției construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice.

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streșinii. Pentru fiecare parcelă se va prevedea un bazin subteran, dimensionat corespunzător, pentru stocarea apei pluviale. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre bazinul de stocarea apelor pluviale, prevăzut pe parcelă sau spre zone permeabile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/ împrejurimi.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor selectiv pe 5 fracții.

13. Spații verzi și plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Pe laturile parcelei care se învecinează cu parcele cu funcțiune rezidențială, se va prevedea o perdea de protecție verde cu vegetație înaltă și medie, densă. Aceste suprafețe nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale funcționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).

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

14. Împrejmuiri

În cazul necesității împrejmuirii parcelei, laturile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului

POT max. = 40 % (pentru parcelele comune)

POT max. = 50 % (pentru parcelele de colț)

Coefficientul maxim de utilizarea terenului

CUT max. = 1,2 (pentru parcele cu suprafață mai mică de 1000 mp și/sau front la stradă mai mic de 30 m)

CUT max. = 1,8 (pentru parcele cu suprafață mai mare de 1000 mp și/sau front la stradă mai mare de 30 m)

4. S-Va* – Subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. Caracterul zonei

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru organizarea ocupării parcelelor, cu această funcțiune, se va elabora un proiect tehnic de specialitate, care va cuprinde și studii de peisagistică, etc.

Intervențiile vor urmări, în primul rând, conservarea caracterului și funcțiunile propuse pentru zona verde, amenajarea plantațiilor, aleilor, mobilierul urban, locurile de joacă, odihnă, sport și pentru alte activități în aer liber, precum și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Prin proiectul tehnic de specialitate și studiile aferente, se vor urmări următoarele aspecte:

- detalii de amenajare personalizate -mobilier urban, sistemul de alei pietonale și velo, terase, locuri de parcare bicicletelor, zone destinate construcțiilor de alimentație publică sau de cultură în corelare cu sistemul de alei, accesuri și racordarea la utilitățile publice (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică), etc.;
- stabilirea zonelor destinate locurilor de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere);
- tipuri / seturi de mobilier urban;
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii, etc.) și modalități de dispunere a acestora.

Întreaga zonă verde – scuar, grădină, parc aflată în proprietate privată a beneficiarilor va avea acces public nelimitat. Suprafața destinată edificării construcțiilor pentru activități culturale și de alimentație publică din zona verde, va avea statut de proprietate privată cu acces controlat.

Lucrările necesare pentru realizarea infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public sunt de utilitate publică. Infrastructura de alimentare cu apă și cea de canalizare, cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Reglementările pentru amenajarea și utilizarea spațiului public vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 4* la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune propus pe fiecare parcelă și reglementările de mai jos.

SECȚIUNEA 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare bicicletelor;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- puncte de alimentare cu apă potabilă din rețeaua publică, cu utilizare publică (cișmele) sau cu rol ambiental (arteziene).

2. Utilizări admise cu condiționări:

- Autorizarea construcțiilor destinate activităților culturale și de alimentație publică se va face pe baza proiectului tehnic de amenajare a zonei verzi, care va trata, în mod unitar și coerent, amplasarea acestor construcții, în limita edificabilului stabilit prin PUZ, în corelare cu sistemul de alei și accesurile stabilite pentru zona verde. Clădirile vor fi racordate obligatoriu la rețelele edilitare.
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură (bazin de apă modular subteran, post de transformare electrică, etc.).
- Instalații de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice), în baza unui proiect de specialitate, avizat și aprobat conform legii în vigoare, cu condiția folosirii spațiilor construite propuse (acoperișuri, terase), fără a reduce suprafața verde.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) pentru construcțiile de alimentație publică și culturale, cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de

zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu fie amplasate pe fațadele principale vizibile din spațiul public.

- Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca.

3. Utilizări interzise:

- 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.

SECȚIUNEA 3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

4. Caracteristicile parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele au fost stabilite prin PUZ și nu este permisă subîmpărțirea /reparcelarea lor.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform proiectului tehnic de specialitate și a studiilor de specialitate peisagistice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Construcțiile destinate activităților culturale și de alimentație publică se vor amplasa pe baza proiectului tehnic de amenajare a zonei verzi, în limita edificabilului stabilit prin PUZ, retragerea de la aliniamentul față de drumul public fiind de 6,0 m.

6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Conform proiectului tehnic de specialitate și a studiilor de specialitate peisagistice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform proiectului tehnic de specialitate și a studiilor de specialitate peisagistice, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

8. Circulații și accesuri

Accesurile, circulația pietonală și velo se vor stabili prin proiectul tehnic și studii de specialitate, cu respectarea prezentului Regulament. Accesurile din drumurile publice adiacente se vor face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații destinate activități economice (servicii) sau de instituții și servicii publice, se recomandă asigurarea unor accesuri secundare, pietonale din spațiile verzi.

Se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile.

Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces, stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

9. Staționarea autovehiculelor

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, pe străzile adiacente spațiilor verzi, ca parte a sistemului de parcaje publice la stradă. Vor fi prevăzute puncte speciale de parcare bicicletelor, asigurându-se minim 10 locuri de parcare acestora.

Pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentului Local de Urbanism – Plan Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate cu tipul de funcțiune propusă.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru clădiri înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1E.

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Firmele comerciale / necomerciale, vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Anexa 3* a Regulamentului Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

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

Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectarea acestora, cu respectarea Codului Civil privind picătura streașinii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin jgheaburi, burlane și rigole impermeabile și conduse spre zone permeabile. Pe parcele, adiacent aleilor pietonale impermeabile, se vor prevedea rigole pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale spre zonele permeabile. Apele pluviale vor fi gestionate conform proiectului tehnic de specialitate, fiind acumulate într-un bazin modular dispus subteran.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate, în cadrul proiectului tehnic de specialitate.

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

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

Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Firidele de bransament și contorizare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.

Salubritate – zona va fi dotată cu pubele publice destinate colectării deșeurilor menajere.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. Spații verzi și plantate

Amenajarea spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se va realiza numai pe bază de proiect tehnic și studii de specialitate peisagistice, dendrologice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Suprafețele verzi propriu-zise vor fi plantate cu 1 (un) arbore la fiecare 80 mp, cu circumferința minimă a trunchiului de 35 cm (măsurată la un metru deasupra solului).

Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă (poziția exactă pentru arbori), cu indicarea speciilor și a numărului de propuși spre plantare prin proiect. În cazul în care pe amplasament există arbori maturi, planul de situație va cuprinde poziția exactă, esența și circumferința trunchiului (inclusiv a celor propuși pentru tăiere). Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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

14. Împrejuriri

Ca regulă generală, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SC PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN SRL
Reg. Com. J12/2920/2018 CUI 39572326
Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr. 33, ap. 13
Tel. 0722-327.330; 0745-022.380
@: promoter.ipp2018@gmail.com

Pentru împrejuririle pe zonele de vecinătate cu activități economice (servicii) sau de instituții și servicii publice, se recomandă realizarea unor împrejuriri transparente sau de tipul gardurilor vii și eventual, cu asigurarea unor accesuri secundare, pietonale.

15. Posibilități maxime de utilizarea terenului

Procentul maxim de ocuparea terenului

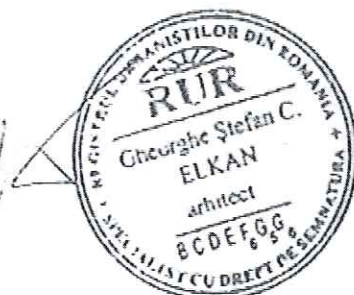
POT max. = 5,00 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Coeficientul maxim de utilizarea terenului

CUT max. = 0,10 (mp. ADC / mp teren) (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Întocmit,

Coordonator urbanism,
arh. Gheorghe ELKAN



dr. geograf Diana RETEȘAN-ELOCA

arh. Camil VINAȘI

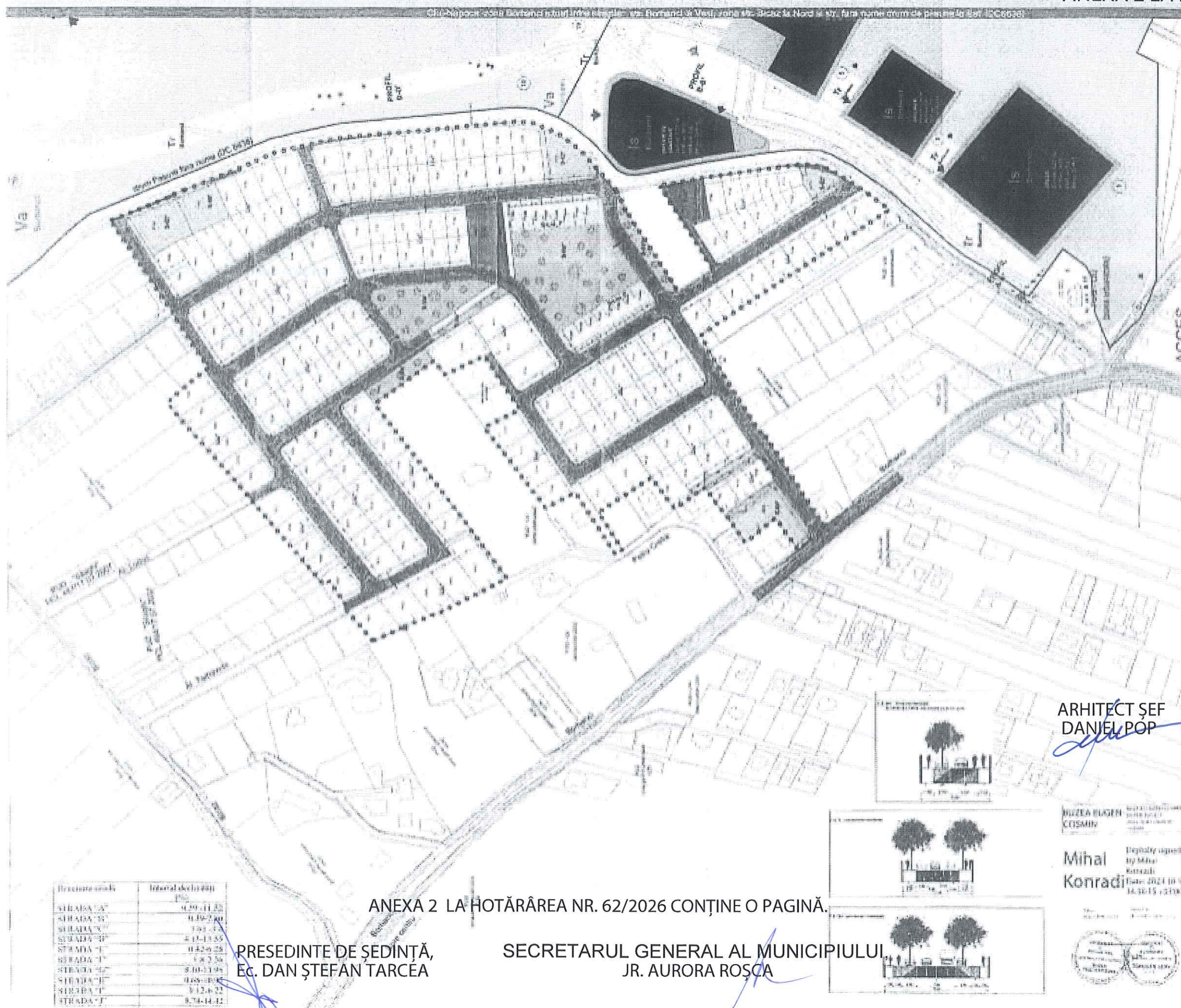
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 62/2026 CONȚINE UN NUMĂR DE 25 DE PAGINI

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA



Brucella species	Incubation period (days)
<i>B. abortus</i> S19	0.29-1.15
<i>B. abortus</i> S21	0.09-0.60
<i>B. abortus</i> S22	0.29-0.51
<i>B. abortus</i> S23	0.13-0.55
<i>B. abortus</i> S24	0.42-0.78
<i>B. abortus</i> S25	0.29-0.56
<i>B. abortus</i> S26	0.10-0.59
<i>B. abortus</i> S27	0.05-0.65
<i>B. abortus</i> S28	0.12-0.72
<i>B. abortus</i> S29	0.29-1.14

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
JR. AURORA ROȘCA

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Mihail
Konra

1. **Project Name:** [Project Name]
 2. **Project Number:** [Project Number]
 3. **Project Manager:** [Project Manager]
 4. **Project Start Date:** [Project Start Date]
 5. **Project End Date:** [Project End Date]





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ŞEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL 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

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de **GORGAN VASILE DAN** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **317509/2024**, 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. *145* din *20.06.2024*

pentru: **P.U.Z. de urbanizare – strada Borhanciului Est**

generat de imobilele cu nr. C.F. 281478 (cad. 11461/4), nr. C.F. 303598 (cad. 11461/2), nr. cad. 254108, nr. C.F. 256178 (cad. 7141/1/5), nr. cad. 260137, nr. cad. 260394, nr. cad. 262547, nr. cad. 263358 (cad. 7141/1/1/2), nr. cad. 278749, nr. cad. 278766, nr. cad. 278772, nr. cad. 281483, nr. cad. 286399, nr. cad. 306453, nr. cad. 316690, nr. cad. 335234, nr. cad. 262557;

Inițiator: Gorgan Vasile Dan;

Proiectant general: S.C. PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Elkan;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriu de reglementat, în suprafață de 14,82 ha, este situat în vecinătatea vestică a Hub-ului educațional din cartierul Borhanci, dezvoltat de Municipiul Cluj-Napoca în baza PUZ aprobat prin H.C.L nr. 510/2022, fiind mărginit de strada Borhanciului și parcele cu fond construit în partea sud-vestică și circulația publică (nr. cad. 350345) în partea estică și sud-estică.

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

UTR ULiu – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. (semnificațiile prescurtărilor: 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;
- *indici urbanistici :* POT maxim = 35% cu excepția locuințelor tip covor pt care POT maxim = 60%
CUT maxim = 0,9
- *retragere față de aliniament :* 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. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere față de limitele laterale :* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 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 nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Liu* - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*:

- locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;
- anexe ale locuințelor: garaje, parcaje, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, racorduri la utilități;
- locuințe semicolective, cu două unități locative, cuprinse în aceeași construcție;

- *principiu de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de structură parcellară (163 de parcele în UTR Liu*) și regulament local de urbanism;

- *suprafața minimă parcele*: 360mp pentru locuințe individuale, 500mp pentru locuințe semicolective și 1000mp pentru două construcții individuale dispuse izolat;

- *regim de construire*: deschis;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Prin excepție, pentru cele trei parcele, încadrate de aleile semicarosabile din vecinătatea străzii „G”, se admite o retragere de la aliniament de 3 m, în condițiile în care documentația tehnică va asigura minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul unui subsol, cu acces din drumul semicarosabil aflat în partea posterioară a parcelelor;

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

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

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

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acesta este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S) +P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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;

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

- *circulațiile și accesele*: accesul la zonă reglementată se realizează din strada Borhanci, sunt propuse străzi cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9 m și 12 m. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, pentru locuințe unifamiliale izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp. Locuințe unifamiliale și familiale(semicolective) un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

cele trei parcele încadrate de alei semicarosabile din vecinătatea str. „G” vor fi asigurate minim 2 garaje pentru fiecare parcelă, situate la nivelul subsolului.

Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare. Pentru alte activități necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.

- UTR S_Liu_I* - Locuințe unifamiliale de tip înșiruit

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip înșiruit și anexele locuințelor (garaje, parcaje, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, racorduri la utilități);

– *principiu de dezvoltare al terenului*: dezvoltare pe bază de structură parcelară (16 parcele în UTR S_Liu_I* grupate pe două șiruri de câte 8 parcele) și regulament local de urbanism;

– *regim de construire*: închis;

– *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 6 m. Clădirile de capăt de șir se vor retrage, în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu domeniul public cu minim 3m. Garajele se vor retrage cu 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia de teren adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, 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 15mp

– *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate. Clădirile de capăt de șir se vor retrage, în mod obligatoriu, de la limitele laterale ale parcelei cu minim 3m; Pentru parcelele cu acces din strada „H” adâncimea calcanului stabilit va fi de 8,9m, iar pentru parcelele cu acces din strada „A” de 9,4m.

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

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: nu este cazul;

– *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M. 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;

– *indicii urbanistici*: P.O.T.max.= 35%, C.U.T.max.= 0,9;

– *circulațiile și accesele*: accesul la zonă reglementată se realizează din strada Borhanci, accesele la locuințele de tip înșiruit sunt propuse din străzi cu acces public nelimitat, str. „A” și str. „H” cu amprize de 12 m. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3 m;

– *staționarea autovehiculelor*: locuințele unifamiliale de tip înșiruit se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. În cadrul corpului principal al clădirii poate fi amenajat un garaj. Pentru servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) se vor asigura două locuri de parcare. Pentru alte activități necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.

– *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- U.T.R. S_Is* – subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță, after-school, centru educațional, spații cazare elevi/studenti), sănătate (clinică de specialitate, servicii medicale, cabinete medicale de specialitate, alte unități de sănătate) și asistență socială (creșă, centru rezidențial vârstnici);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

- pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp: Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații, trei niveluri - (S)+P+1E+R/M, D+P+R/M. 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;

- pentru parcele cu suprafața egală sau mai mare de 1000 mp: Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații, patru niveluri - (S)+P+2E+R/M, D+P+E+R/M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. = 1.2; ✓

- *retragere față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile se vor retrage față de aliniament cu 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m;

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

- *circulațiile, accesele*: Accesele auto din și pietonale se realizează din strada "A", strada "B" și din aleea dinspre strada "H". Accesul carosabil va fi dimensionat conform cu funcțiunea propusă. Toate parcelele au asigurate accesuri din drumurile publice. Se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, cu mobilitate redusă;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G., în conformitate cu tipul de funcțiuni de pe parcelă;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.

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

- *funcțiune predominantă*: administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, alimentație publică, cercetare științifică, funcțiuni de sănătate- centre de investigație și tratament medical, funcțiuni culturale, spații comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+2E+R/M, D+P+E+R/M. Retragerea ultimului nivel va fi minim 1,8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m;

- *indicii urbanistici*: - pentru parcele comune P.O.T. maxim = 40 %;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- pentru parcele de colț P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T. maxim = 1,2 (pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și/sau front la stradă mai mic de 30 m);
- C.U.T. maxim = 1,8 (pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și/sau front la stradă mai mare de 30 m);
- *retragere față de aliniament*: alinierea este obligatorie. Retragerea de la aliniament în cazul parcelelor cu accesuri din drumul identificat cu nr. cad. 350345 și strada „D” și strada va fi de 6 m, iar pentru parcelele cu accesuri din strada „G”, respectiv strada „H” va fi de 5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- *retragerea față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte (măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt), dar nu mai puțin de 6 m, dacă se învecinează cu funcțiuni de locuit și nu mai puțin de 4,5 m, dacă parcelele se învecinează cu parcele cu aceeași funcțiune. Prin excepție, pentru parcela cu suprafață mai mică de 1000 mp, retragerea față de limita laterală, învecinată cu funcțiuni de locuit, va fi de minim 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile, accesele*: Accesul pe parcele se realizează din străzi de interes local: str. Borhanci, strada cu nr. cad. 350345, strada „A”, strada „D”, strada „G” și strada „H”. Toate parcelele au asigurate accesuri din drumurile publice. Se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, cu mobilitate redusă;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, în garaje colective subterane, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere.

- U.T.R. S_Va* - subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, puncte de alimentare cu apă potabilă din rețeaua publică cu utilizare publică (cișmele) sau cu rol ambiental (arteziene);
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m, (D)+P+1E;
- *retragere față de aliniament*: construcțiile destinate activităților culturale și de alimentație publică cu retragere de la aliniament față de drumul public de 6 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: conform proiectului tehnic de specialitate;
- *circulațiile, accesele*: din str. „J”, din str. „B”, din str. „C” și din str. „G”;
- *indici urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.09.2023 și a verificării în comisia operativă a C.T.A.T.U. din data de 20.03.2024 a completărilor depuse, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prin Avizul de principiu nr. 952299/446/27.11.2023 conex cu nr. 304086, 592984/446/8.03.2021, al Serviciului siguranța circulației emis pentru P.U.Z., s-au impus următoarele condiții:

- a) în prima etapă se vor realiza numai construcțiile cu funcțiuni comerciale, servicii, dotări, spații cu acces public, învățământ școlar și preșcolar și imobile mixte la care funcțiunea de locuire și/sau birouri este în proporție de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, cu condiția ca producerea efectelor la trafic prin recepția construcțiilor, va fi numai a funcțiunilor comerciale, servicii, dotări, spații cu acces public, învățământ școlar și preșcolar,
- b) în etapa a doua se vor realiza restul construcțiilor cu funcțiunea de locuire propuse prin dezvoltarea urbanistică, pentru care a fost întocmit studiul de circulație, ulterior anului 2026 sau numai după executarea lucrărilor de infrastructură (sensuri giratorii, lărgire străzi la profile din P.U.G., centura metropolitană, etc.) care să crească capacitățile de circulație în zona studiată;
- c) modernizarea la strat de uzură a str. Bicăz și a uneia din străzile care leagă str. Bicăzului de teritoriul reglementat prin P.U.Z. (preferabil str. Târnăveni) pentru compensarea faptului că banda suplimentară pentru virajul la stânga pe str. "G" nu are capacitate de stocare suficientă;
- d) rețeaua stradală propusă va asigura raze de viraj de 9 m;
- e) lățimile străzilor vor fi de 9 m și 12 m, cu asigurarea și amenajarea unei alveole pentru transportul în comun spre strada Soporului, în afara profilului stradal propus. Poziționarea alveolei va respecta prevederile art. 6 alin. 6 din H.G nr. 1391/2006 actualizat potrivit căruia „stațiile mijloacelor de transport public de persoane situate în apropierea intersecțiilor se amenajează la cel puțin 50 m înainte sau după acestea”. Lungimea minimă a unei alveole va fi de 30 m din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de minim 3 m;
- f) rețeaua stradală propusă va fi cu acces public nelimitat, va fi asfaltată și se va conecta cu străzile existente în zonă;
- g) strada nou propusă „G” va avea lățimea de 12 m, iar pe ultimii 30 m înainte de str. Borhanci se vor asigura 3 benzi carosabile (două de ieșire și una de intrare) și două trotuare de 1,5m lățime;
- h) pe str. Borhanci, se va realiza suplimentar o banda carosabilă care să asigure intrarea pe str. „G” prin viraj la stânga, a cărei capacitate va fi de minim 6 autovehicule sau a cărei lungime va fi de minim 25 m,
- i) reamenajarea străzii Borhanci pe zona lărgită la 3 benzi,
- j) se vor întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de Construire și execuția lucrărilor de amenajare și asfaltare a străzilor și aleilor propuse prin P.U.Z, semnalizare rutieră orizontală și verticală, pentru realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. Proiectele întocmite vor respecta NP 051/2012, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală este obligatorie obținerea avizului Poliției rutiere. Aceste lucrări se vor realiza anterior emiterii Autorizației de Construire a primului imobil din ansamblu.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac 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.1336 din 19.06.2023, emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 194 din 6.11.2023.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8534055 din 12.06.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.06.2024



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA
Calea

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

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

Nr. 91 **AVIZ**
din 21.05.2025

pentru *Modificare Aviz Arhitect Șef nr. 145 din 21.05.2024.*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 145 din 21.05.2024. emis pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului Est, în sensul :

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriu de reglementat, în suprafață măsurată de 14,82 ha (suprafață din acte de 13,96 ha).

UTR Liu* - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexe ale locuințelor (garaje, foișoare);

- locuințe semicolective, cu două unități locative, cuprinse în aceeași construcție;

UTR S_Liu_I* - Locuințe unifamiliale de tip înșiruit

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip înșiruit și anexele locuințelor (garaje, foișoare);

UTR S_Is* - subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni de învățământ (creșă, grădiniță, after-school, centru educațional, spații cazare elevi/studenți), sănătate (clinică de specialitate, servicii medicale, cabinete medicale de specialitate, alte unități de sănătate) și asistență socială (centru rezidențial vârstnici);

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor selectiv pe 5 fracții.

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

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare și cu bazine subterane de stocare a apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor selectiv pe 5 fracții.

Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și aduse la strat de uzură anterior emiterii A.C. pentru parcelele cu front la stradă respectivă, iar până la recepție vor fi transferate în domeniul public (cf. propunerii din planșa 6 - Plan circulația terenurilor).

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex. C&E



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA
Calea

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

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ
Nr. 140 din 24.10.2025

pentru *Modificare Aviz Arhitect Șef nr. 145 din 21.05.2024.*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 145 din 21.05.2024, emis pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului Est, în sensul:

Prin Avizul de principiu nr. 766878/446/1.10.2025. conex cu nr. 304086, 592984/446/8.03.2021. al Serviciului siguranța circulației emis pentru P.U.Z., s-au impus următoarele condiții:

Etapa I:

- a) Vor fi realizate numai construcțiile cu funcțiuni comerciale, servicii, dotări, spații cu acces public, învățământ școlar și preșcolar și imobile mixte la care funcțiunea de locuire și/sau birouri este în proporție de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, cu condiția ca producerea efectelor la trafic prin recepția construcțiilor, va fi numai a funcțiunilor comerciale, servicii, dotări, spații cu acces public, învățământ școlar și preșcolar,
- b) Realizarea rețelelor stradale propuse prin P.U.Z., inclusiv lucrările de modernizare a străzii Bicăz, a legăturii acesteia cu rețeaua nou propusă, precum și reamenajarea străzii Borhanci (pe zona lărgită la 3 benzi).
- c) modernizarea la strat de uzură a str. Bicăz și a uneia din străzile care leagă str. Bicăzului de teritoriul reglementat prin P.U.Z. (preferabil str. Târnăveni) pentru compensarea faptului ca banda suplimentară pentru virajul la stânga pe str. "G" nu are capacitate de stocare suficientă;
- d) rețeaua stradală propusă va asigura raze de viraj de 9 m;
- e) lățimile străzilor vor fi de 9 m și 12 m, cu asigurarea și amenajarea unei alveole pentru transportul în comun spre strada Soporului, în afara profilului stradal propus. Poziționarea alveolei va respecta prevederile art. 6 alin. 6 din H.G nr. 1391/2006 actualizat potrivit căruia „stațiile mijloacelor de transport public de persoane situate în apropierea intersecțiilor se amenajează la cel puțin 50 m înainte sau după acestea”. Lungimea minimă a unei alveole va fi de 30 m din care 25 m lungimea utilă, iar lățimea alveolei va fi de minim 3 m;
- f) rețeaua stradală propusă va fi cu acces public nelimitat, va fi asfaltată și se va conecta cu străzile existente în zonă;
- g) strada nou propusă „G” va avea lățimea de 12 m, iar pe ultimii 30 m înainte de str. Borhanci se vor asigura 3 benzi carosabile (două de ieșire și una de intrare) și două trotuare de 1,5m lățime;
- h) pe str. Borhanci, se va realiza suplimentar o banda carosabilă care să asigure intrarea pe str. „G” prin viraj la stânga, a cărei capacitate va fi de minim 6 autovehicule sau a cărei lungime va fi de minim 25 m,
- i) se vor întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de Construire și execuția lucrărilor de amenajare și asfaltare a străzilor și aleilor propuse prin P.U.Z, semnalizare rutieră orizontală și verticală, pentru realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. Proiectele întocmite vor respecta NP 051/2012, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală este obligatorie obținerea avizului Poliției rutiere. Aceste lucrări se vor realiza anterior emiterii Autorizației de Construire a primului imobil din ansamblu.

Etapa II:

- a) Vor fi realizate restul construcțiilor cu funcțiunea de locuire propuse prin dezvoltarea urbanistică, pentru care a fost întocmit studiul de circulație, ulterior anului 2026 sau numai după executarea lucrărilor de infrastructură (sensuri giratorii, lărgire străzi la profile din P.U.G., centura metropolitană, etc.) care să crească capacitățile de circulație în zona studiată;

Prezentul aviz înlocuiește pe cel cu nr. 133 din 27.08.2025.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex. CCE



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA
Calca

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

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ
Nr. 178 din 12.11.2025

pentru *Modificare Aviz Arhitect Șef nr. 91 din 20.06.2025.*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 91 din 20.06.2025. emis pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului Est, în sensul :

- se elimină paragraful următor:

Străzile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și aduse la strat de uzură anterior emiterii A.C. pentru parcelele cu front la stradă respectivă, iar până la recepție vor fi transferate în domeniul public (cf. propunerii din planșa 6 – Plan circulația terenurilor).

- se înlocuiește cu paragraful:

la Etapa 1

de infrastructură
Acele lucrări se vor realiza anterior emiterii Autorizației de Construire a primului imobil din ansamblu, iar până la recepția oricărei construcții străzile propuse prin P.U.Z. vor fi transferate în domeniul public.

Primar,
EMIL BOG

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex. CEE



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301, fax: +40 264 599 229
www.primariaciuclujnapoca.ro / www.clujbusiness.ro / www.visitclujnapoca.ro

Aprobat
Primar
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de Gorcean Vasile cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 714796/433/2023 cu completările ulterioare depuse sub nr. 722232/433/2023, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 30.08.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 614 din 6.11.2023

pentru elaborarea P.U.Z. de urbanizare, strada Borhanciului Est generat de imobilele cu nr. cad. 254108, nr. cad. 256178, nr. cad. 260137, nr. cad. 260394, nr. cad. 262547, nr. cad. 262557, nr. cad. 263358, nr. cad. 278749, nr. cad. 278766, nr. cad. 278772, nr. cad. 281478, nr. cad. 281483, nr. cad. 286399, nr. cad. 303598, cu nr. cad. 306453, nr. cad. 316690, nr. cad. 335234 cu respectarea următoarelor condiții:

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

- conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiu este UTR ULiu, astfel cum apare marcat pe planșa PUG 3.2 Reglementări urbanistice -zonificare (din vecinătatea teritoriului reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 510/2022) și parte din UTR Liiu (nr. cad. 281478 și nr. cad. 281483). Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat (~ 14,82 ha) și vecinătățile adiacente.
- se va reglementa accesul din strada Borhanciului la parcelele reglementate prin P.U.Z.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Liiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- 2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent ULiu. Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat și S_Is – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituit în clădiri dedicate. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul S_Et – subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe familiale:
- pentru subzona verde:
- pentru subzona de servicii de interes public:
- pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar

P.O.T. max= 35%

C.U.T. max= 0,9

P.O.Tmax= 5%

C.U.T max= 0,1

P.O.T. max= 60%

C.U.T. max= 2,2

- parcelele comune: POT maxim = 40%

- parcelele de colț: POT maxim = 50%

- parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și /sau front la stradă < 30 m

CUT maxim = 1,2

- parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă > 30 m

CUT maxim = 1,8



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 320
www.primariaclužnapoca.ro; www.clujbusiness.ro; www.visitclujnapoca.ro

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

- dotări, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul la zona de dezvoltare se realizează din strada Borhanciului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulația nou propusă prin P.U.Z. va fi realizată de către investitori la strat de uzură, anterior autorizării investițiilor propuse pe parcele.

5. Capacitățile de transport admise:

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

Studiul PUZ se va corela cu proiectul "Drum Transregio Feleac TR35-Etapa I-Centura Metropolitană, Etapa II-Drumuri de legătură" și documentația „P.U.Z. de urbanizare, cartier Borhanci”, inițiat de Municipiul Cluj-Napoca;

- deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior emiterii autorizației de construire pentru reamenajarea și lărgirea intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1336 din 19.06.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.

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. 1336 din 19.06.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 114 din 8.05.2020 în baza Certificatului de urbanism nr. 235 din 17.01.2020 și avizul Siguranța Circulației nr. 304086, 592984/446 din 8.03.2021 emis în baza Hotărârii Comisiei de circulație.

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

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 729581 din 17.11.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 17.11.2023

Proiect de amenajare a teritoriului
Cămin Cultural - Școala nr. 1
1936

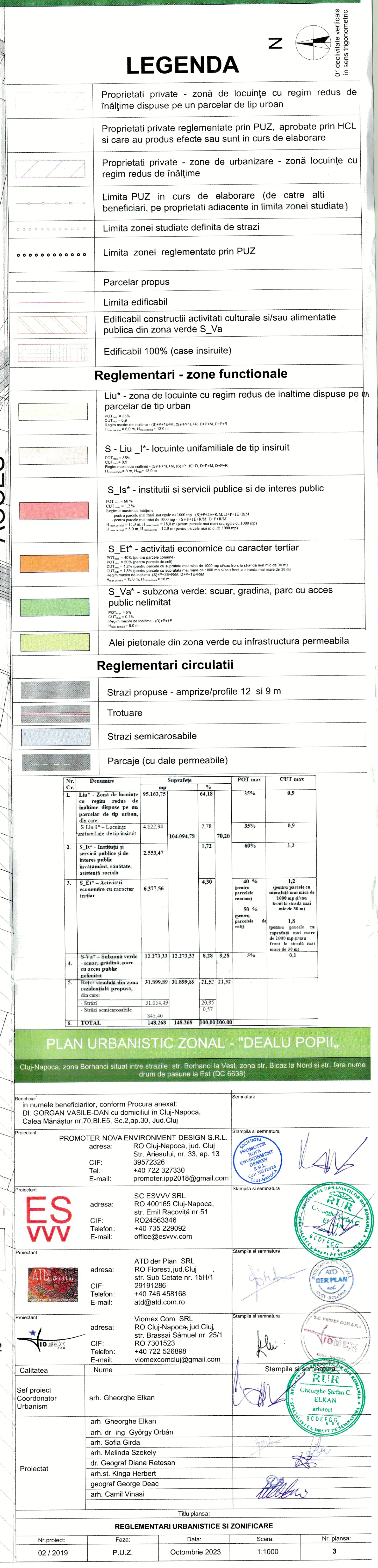
Amplasament
1934 11.6.11.2023

Arhitect

TERITORIUL
STUDIAT



Cluj-Napoca, zona Borhanci situat intre strazile: str. Borhanci la Vest, zona str. Bicz la Nord si str. fara nume drum de pasune la Est (DC6638)



0° declivitate verticală
în sens trigonometric



PUG - LIU
(zona urbanizata)

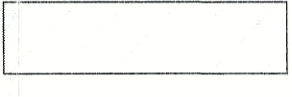
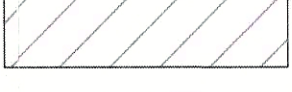
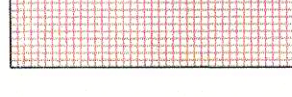
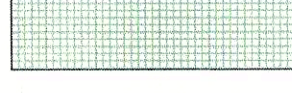
BUZEA EUGEN- COSMIN	BUZEA EUGEN-COSMIN OCPIB, CJ 0237 2023.10.06 10:00:47 +03'00'
------------------------	--

Mihai Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.10.12
14:30:15 +03'00'

Data: Intocmit:

0° declivitate verticală
în sens trigonometric

	Proprietati private - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
	Proprietati private reglementate prin PUZ: aprobate prin HCL si care au produs efecte sau in curs de elaborare
	Proprietati private - zone de urbanizare - zona locuinte cu regim redus de înălțime
	Limita zonei PUZ in curs de elaborare (de catre alti beneficiari pe proprietati adiacente in limita zonei studiate)
	Limita zonei studiate definita de strazi
	Limita zonei reglementate prin PUZ
	Terenuri aflate in domeniul public de interes local
	Terenuri proprietate privata
	Terenuri aflate in proprietate privată, destinate trecerii in domeniul public de interes local, aferente realizarii circulatiei rutiere
	Terenuri aflate in proprietate privată, destinate trecerii in domeniul public de interes local, aferente realizarii circulatiei pietonale
	Terenuri aflate in proprietate privată, destinate zonelor verzi cu acces public nelimitat
	Teren rezervat pentru regularizare profil str. Borhanci
	Zona cu acces controlat (maxim 5%) edificabil constructiilor activitati culturale si/sau alimentare publica din zona verde S_Va

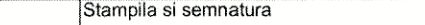
Cluj-Napoca, zona Borhanci situat intre strazile: str. Borhanci la Vest, zona str. Bicaz la Nord si str. fara nume la Est (drum de pasune la Est (DC 6638))

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A FIRMEI DE PROIECTARE PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L. SI NU POATE FI FOLOSIT, TRANSMIS, SAU REPRODUS, TOTAL SAU PARTIAL, DECAT IN CONDITIILE STABILITE CA TRE PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L. PRIN AUTORIZARE EXPRESA SI SCRISA. PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL NUMAI CU SEMNATURILE SI STAMPILA IN ORIGINAL, LA UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORM PENTRU CARE A FOST ELABORAT

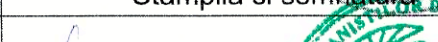
Beneficiar	Semnatura
in numele beneficiarilor, conform Procura anexat: DI. GORGAN VASILE-DAN cu domiciliul în Cluj-Napoca, Calea Mănăştur nr.70,BI.E5, Sc.2,ap.30, Jud.Cluj	

Proiectant: PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L. adresa: RO Cluj-Napoca, jud. Cluj Str. Ariesului, nr. 33, ap. 13 CIF: 39572326 Tel. +40 722 327330 E-mail: promoter.ipp2018@gmail.com	Stampila si semnatura 
--	--

Proiectant	SC ESVVV SRL adresa: RO 400165 Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr.51 CIF: RO24563346 Telefon: +40 735 229092 E-mail: office@esvvv.com	Stampila si semnatura
------------	--	-----------------------

Proiectant  adresa: CIF: Telefon: E-mail:	ATD der Plan SRL RO Floresti, jud. Cluj str. Sub Cetate nr. 15H/1 29191286 +40 746 458168 atd@atd.com.ro	Stampila si semnatura 
--	---	--

	adresa: Cluj-Napoca Căminul Cultural Cluj-Napoca E-mail:	Viomex Com SRL RO Cluj-Napoca; jud. Cluj str. Brassai Sámuel nr. 25/1 RO 7301523 +40 722 526898 viomexcomcluj@gmail.com	Stampila și semnătura 
---	--	--	--

Calitatea	Nume	Stampila și semnatura
Sef proiect Coordonator Urbanism	arh. Gheorghe Elkan	
	arh. Gheorghe Elkan	

	arh. dr.-ing. György Orbán			
	arh. Sofia Girda			
	arh. Melinda Székely			
Proiectat	arh.st. Kinga Herbert			
	dr. geograf Diana Retesan			
	geograf George Deac			
	arh. Camil Vinasi			

Titlu planşa:

PLAN CIRCULATIA TERENURILOR

PLAN CIRCULATIEI TERENURILOR				
Nr.proiect:	Faza:	Data:	Scara:	Nr. plansa:
02 / 2019	P.U.Z.	Octombrie 2023	1:1000	6

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : GORGAN VASILE DAN ȘI ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. PROMOTER NOVA ENVIRONMENT DESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 317509/05.03.2024.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL de urbanizare – str. Borhanciului Est

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

- **Certificat de urbanism nr. 1336/19.06.2023.**
- **Aviz de oportunitate nr. 194/6.11.2023.**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 145/21.05.2024.**

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. 317509/05.03.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 2.07.2018.

În data de 2 iulie 2020, 25 noiembrie 2020 și 19 mai 2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – str. Borhanciului Est, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 23.09.2021 și 20.09.2023.

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

anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 17.08.2018.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.09.2021 - ora 14:00 și în data 20.09.2023 – ora 15:00.

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 Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe în data de 20.09.2021 și în data de 14.09.2023 la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 20.09.2023. au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan