

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de IULIANA BUTYKA și asociații cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahăr de nr. 149, înregistrată sub nr. 662787 din 1.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 191 AVIZ din 25.08.2022

pentru P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac generat de imobilele cu nr. cad. 284903, nr. cad. 311939, nr. cad. 303994

Inițiatori: Butyka Stefan, Albert Iulianna, Fagadar Alexandru, Lăpădean Vasile, Lăpădean Corina Claudia
Proiectant: S.C. ATELIER AIAS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Radu Ioan I. Boieru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin P.U.Z. în suprafață măsurată de 8004mp, este delimitat în partea de nord-vest de strada Cezar Bolliac, în partea de sud-vest și în sud-est de parcelele de pe str. strada Romul Ladea nr.81-91A și în partea de nord-est de Aleeii Tufănelor.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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+1+M, (S)+P+1+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% și 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 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 decât 6 m;

UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase;

-utilizări admise cu condiționări: spații verzi cu acces public, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă, edicule, componente ale amenajării peisagere, elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor : nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 8004 mp pe bază de structură parcelară, respectiv: 11 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu*), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu rol de protecție (UTR Vpr), o parcelă construită (*nu se intervine asupra fondului construit existent*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Liu* Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 350mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500mp se admite numai construirea de locuințe individuale(unifamilial). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: Între 3m și 5m. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 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;

- *retragerea față de limitele posterioare*: Pentru parcelele de pe frontul sud-vestic al străzii propuse, retragerea minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m; Pentru parcelele de pe frontul nordic-estic al străzii, retragerea clădirilor va fi de minim 5m;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriză de 9m, stradă ce se desprinde din str. Cezar Bolliac și e conectată la Aleea Tufănelor printr-o legătură(circulație) cu ampriză de 5m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m) pentru fiecare unitate locativă. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

Locuințe semicolective(familiale) : minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minim două locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte, spații verzi cu acces public, construcții subterane, căi de acces auto (pentru accesibilizarea zonelor rezidențiale), elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor* : nu e cazul;

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

Pentru documentația PUZ parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 15 din 10.02.2022 valabil pe perioada de valabilitate a CU nr. 2971 din 10.0.2019.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism - operativă din data de 12.08.2022 se reavizează favorabil PUZ parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime.

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și autorizarea executării lucrărilor de construire:

Strada "A" propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada „A” va avea acces public nelimitat.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Cezar Bolliac pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, acestea vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) și transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa U6- circulația terenurilor.

Pe *suprafața de teren încadrată în UTR Vpr*, vor fi plantați cel puțin 5 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet, anterior recepției construcțiilor de pe frontul sud-vestic al străzii "A".

Întrucât accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul reglementat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin. Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (*altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, amenajarea de spații verzi și clădiri cu funcțiuni de interes pentru public/servicii de proximitate*), va fi făcută ulterior aplicării de către Municipality a măsurilor de creștere a capacității de circulație prin lucrări de infrastructură rutieră, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1778 din 6.07.2022, emis de Primăria Municipality Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 2971 din 10.07.2019.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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



Aprobat
Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **ȘTEFAN BUTYKA** și **IULIANA BUTYKA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahăr nr.149, înregistrată sub nr.**390286/43/2019** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 30.07.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.**829**.....din **30.08.2019**

pentru elaborarea

P.U.Z pentru parcelare și construire locuințe familiale – str. Cezar Bolliac
generat de imobilul cu nr. Cad. 303994, 284903, 311939 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat

- în partea de nord-vest de strada Cezar Bolliac
- în partea de sud-vest și sud-est zona de zona constituită pe strada Romul Ladea nr.81-91A
- în partea de nord-est de zona constituită pe partea dreaptă a Aleei Tufănelor

Se va analiza caracteristicile structurii urbane până la alea Tufănelor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. P.U.G aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat parțial în U.T.R Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR Vpr -zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

2.2 *propus*: zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar omogen și regulat; locuințe cu regim redus de înălțime. Se menține încadrarea din P.U.G pentru suprafața de teren cuprinsă în UTR Vpr.

2.3 *servituti de utilitate publică instituite prin P.U.G* :str. Cezar Bolliac

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru zona de locuințe P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp

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

- spații verzi cu acces public (pentru odihnă, destindere, loc de joacă copii)
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Cezar Bolliac.
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de piatră cilindrată înainte de autorizarea investițiilor propuse, iar până la recepție vor fi la strat de uzură.

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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CITII-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
-conform cu Certificatul de Urbanism nr.275 din 17.01.2019.

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. 275 din 17.01.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM – 010 – 2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

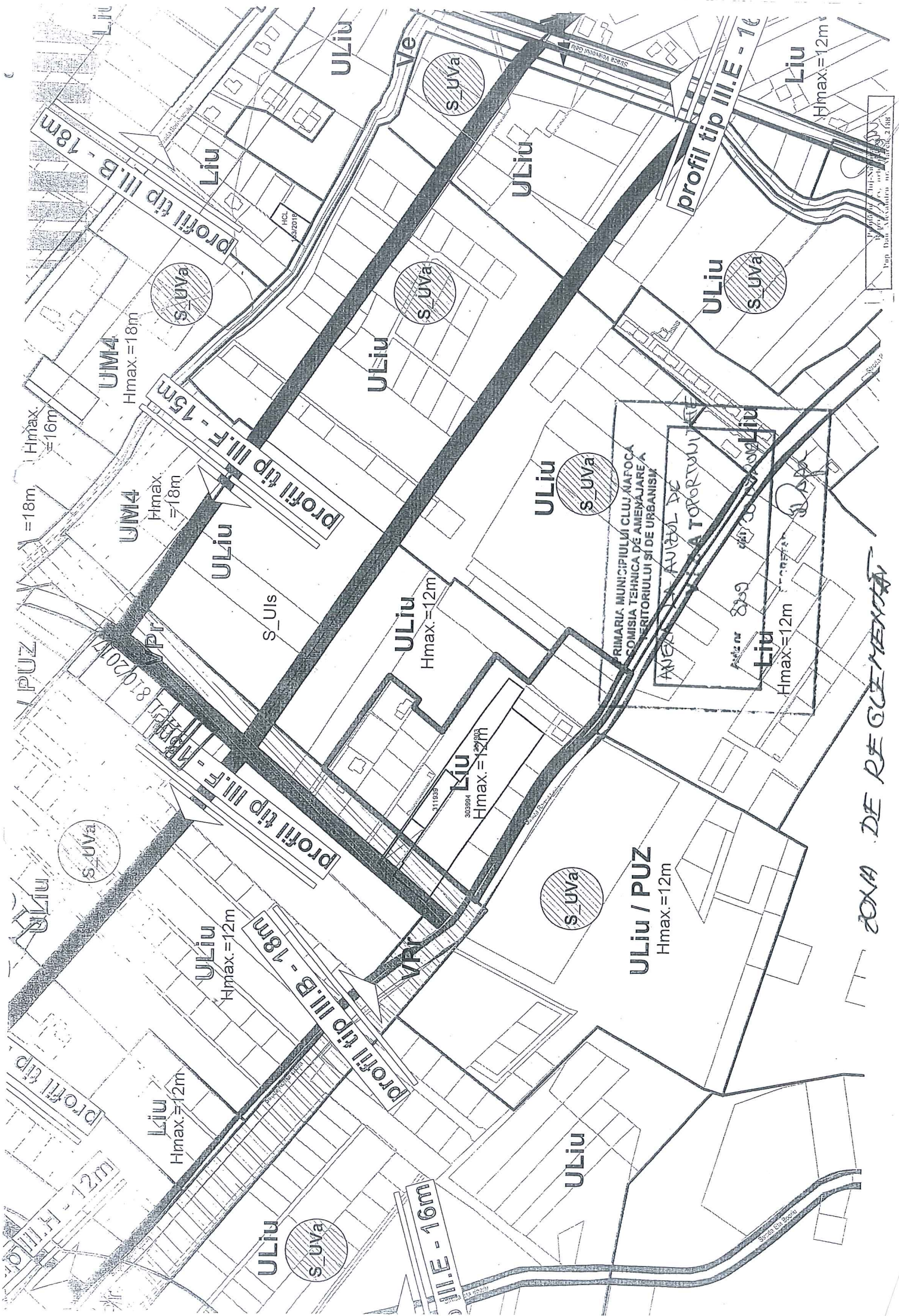
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3648418 din 02.09.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.09.2019
red.3ex. inspector Anamaria Popa

Anamaria Popa



ZONA DE REGLEMENTA

SCALA: 1:500
 Data: 2019
 Nr. proiect: 2/18