

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,  
str. Cezar Bolliac

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe  
cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 917996/1/7.11.2023 al primarului municipiului Cluj-  
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 919640/433/08.11.2023 al Direcției Generale de  
Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației  
P.U.Z.– parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac, beneficiari:  
Butyka Stefan, Albert Iulianna, Fagadar Alexandru, Lăpădean Vasile, Lăpădean Corina Claudia;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 829 din 30.08.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 191 din  
25.08.2022 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul urbanistic Zonal – parcelare și construire locuințe cu regim redus  
de înălțime, str. Cezar Bolliac, beneficiari: Butyka Stefan, Albert Iulianna, Fagadar  
Alexandru, Lăpădean Vasile, Lăpădean Corina Claudia, pe parcelele proprietate privată,  
cu nr. cad. 284903, nr. cad. 311939, nr. cad. 303994.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață măsurată de  
8004 mp (7852mp din acte) 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. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă

aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filogorii, 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 alee de 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 ocupații 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 împrejurimi. 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 împrejurimi) 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**

-*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;

### **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.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U.4 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și planșa U.6 Circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_ voturi)