

**RAPORT DE SPECIALITATE  
a proiectului de hotărâre privind aprobarea**

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

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 917996/1/7.11.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

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

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 622489/433/2022, Butyka Stefan, Albert Iulianna, Fagadar Alexandru, Lăpădean Vasile, Lăpădean Corina Claudia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER AIAS S.R.L., arh. urb. Radu Ioan I. Boieru, la comanda beneficiarilor: Butyka Stefan, Albert Iulianna, Fagadar Alexandru, Lăpădean Vasile, Lăpădean Corina Claudia, pe o suprafață măsurată de 8004 mp (7852mp din acte), aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 284903, nr. cad. 311939 și nr. cad. 303994

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea de nord-vest de strada Cezar Bolliac, în partea de sud-vest și sud-est de parcelele de pe str. strada Romul Ladea nr.81-91A și în partea de nord-est de alea Tufănelor. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime. Accesul la amplasament se realizează din str. Cezar Bolliac. Strada Cezar Bolliac a fost reglementată ca circulație prin studiile de urbanism aprobate prin H.C.L nr. 102/2004, H.C.L nr. 810/2017 și PUG 2014. Pe strada Cezar Bolliac au fost emise autorizații de construire: AC nr.615/2020, AC nr. 1349/2019, AC nr. 635/2017, AC nr. 861/2013. Accesul pe parcelele reglementate prin PUZ se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriză de 9m, stradă ce se desprinde din str. Cezar Bolliac. Prin propunerea PUZ se elimină o disfuncționalitate existentă în zonă, în ceea ce privește alea Tufănelor din vecinătatea nordică a amplasamentului (alee existentă de tip fundătură aflată în proprietate privată), prin realizarea unei legături cu aceasta – o circulație cu ampriză de 5m, care va facilita tranzitul rezidenților de pe Alea Tufănelor.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în CB 3 - Poli tertiară principală, iar conform P.U.G. 2014 preponderent în UTR 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. Întrucât Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal (conf. Condiționări primare pentru U.T.R. Vpr- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații), a fost emis Avizul de oportunitate nr. 829 din 30.08.2019.

În ceea ce privește reglementarea specifică instituită prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acesta vizează amplasarea față de limita posterioară pentru zona de locuințe, respectiv: prin RLU PUZ se propune o retragere de minim 5m față de limita posterioară, în condițiile în care RLU PUG prevede minim 6 m.

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. 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 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**

-*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.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 191 din 25.08.2022.

### **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. Fagulului–str. Romul Ladea–str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiteria 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.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 459145/446/2020. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: expertiză geotehnică și studiu topografic.

Documentația P.U.Z a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1778 din 6.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 2971 din 10.07.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

#### Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

09.11.2023