

20/22.01.2024

1-52 pag.

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. 28840/1/11.01.2024 conex cu nr. 917996/1/7.11.2023 al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 28939/433/11.01.2024 conex cu 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 nord-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 branșament 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.

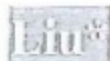
Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa U.4 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și planșa U.6 Circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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



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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cadrul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ a fost stabilit prin studiul de oportunitate și conține 3 parcelele cu nr. CAD 303994,311939 și 284903.
- (b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, s-au specificat detaliat programul urbanistic, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

-Locuințe individuale (unifamiliale)

-Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela și Anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Regim de construire: izolat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- (c) 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 construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).
- (d) să aibă forma regulată.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament: între 3 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 grădini (filegorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădina) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp.

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

-retragere față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3m. 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 2,8m.

-retragere 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 6m; Pentru parcelele de pe frontul nordic-estic al străzii, retragerea clădirilor va fi de minim 5m.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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 două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă
Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre strada/spatiul 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-mansarda, R-nivel retras). Înălțimea maxima admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3m. Înălțimea maxima admisă a clădirilor, măsurată de la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe 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 apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru sochuri 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, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brături, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (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

13. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu 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 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 transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în alinament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe și anexe:

POT maxim = 35%

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe și anexe:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde: (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.; (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoier active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.; (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate; (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

SECȚIUNEA 2. 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, cai de acces auto (pentru accesibilizarea zonelor rezidențiale) elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

SECȚIUNEA 3. INDICI URBANISTICI

P.O.T.max=0%

C.U.T.max=0 ADC/mp

SECȚIUNEA 4. CONDITII DE AMPASARE, UTILIZARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Arh Radu BOIERU



ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA NR.
ARE UN NUMAR DE 4 PAGINI

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

PROPRIETĂŢI ALEXANDRU PAĞADAR
 STEREN 674/00mp
 C.F. NR. 210939
 NR. CAD. -311039
 ADRESĂ: Str. Tufanilor nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROPRIETĂŢI ALEXANDRU PAĞADAR
 LA PAĐIDEAN
 Strada -1952/00mp (1673,00 m² măsurat)
 C.F. Nr. 284903
 NR. CAD. -284903
 ADRESĂ: Str. Căminilor nr. 58, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROPRIETĂŢI ALEXANDRU PAĐIDEAN
 LA PAĐIDEAN
 Strada -1952/00mp (1673,00 m² măsurat)
 C.F. Nr. 284903
 NR. CAD. -284903
 ADRESĂ: Str. Căminilor nr. 58, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP**

+Mihai
 Konradi




Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2021.01.19
 14:35:43 +02'00'

Aleea Azaleelor
 Aleea Tulizilor

Strada Romul Ladea

ULIU/PUZ

LEGENDA CIRCULATIA TERENURILOR

-  Teren proprietate privata
-  Teren proprietate publica(drum)
-  Teren apartinand beneficiarilor care se dezabreaza pentru drum (teren transferat cu titlu gratuit in Armatia publica)

Lot	Suprafata	Destinatie	Statut
1	100	Locuinte	Privat
2	100	Locuinte	Privat
3	100	Locuinte	Privat
4	100	Locuinte	Privat
5	100	Locuinte	Privat
6	100	Locuinte	Privat
7	100	Locuinte	Privat
8	100	Locuinte	Privat
9	100	Locuinte	Privat
10	100	Locuinte	Privat
11	100	Locuinte	Privat
12	100	Locuinte	Privat
13	100	Locuinte	Privat
14	100	Locuinte	Privat
15	100	Locuinte	Privat
16	100	Locuinte	Privat
17	100	Locuinte	Privat
18	100	Locuinte	Privat
19	100	Locuinte	Privat
20	100	Locuinte	Privat
21	100	Locuinte	Privat
22	100	Locuinte	Privat
23	100	Locuinte	Privat
24	100	Locuinte	Privat
25	100	Locuinte	Privat
26	100	Locuinte	Privat
27	100	Locuinte	Privat
28	100	Locuinte	Privat
29	100	Locuinte	Privat
30	100	Locuinte	Privat
31	100	Locuinte	Privat
32	100	Locuinte	Privat
33	100	Locuinte	Privat
34	100	Locuinte	Privat
35	100	Locuinte	Privat
36	100	Locuinte	Privat
37	100	Locuinte	Privat
38	100	Locuinte	Privat
39	100	Locuinte	Privat
40	100	Locuinte	Privat
41	100	Locuinte	Privat
42	100	Locuinte	Privat
43	100	Locuinte	Privat
44	100	Locuinte	Privat
45	100	Locuinte	Privat
46	100	Locuinte	Privat
47	100	Locuinte	Privat
48	100	Locuinte	Privat
49	100	Locuinte	Privat
50	100	Locuinte	Privat

S.C. ATELIERULIAS S.R.L.		Societate cu raspundere limitata	
var. Cluj-Napoca, str. 15, Cluj-Napoca, Cluj		107754, Cluj-Napoca, UJHER, Municipiul Cluj-Napoca, Strada 15, Cluj-Napoca	
Tel. 0232333270		CNP 151200301	
Nume	Ștefan	Titlu	03/2018
Șef proiectant	Rada BOGERU	Tip	PERMISUL DE CONSTRUCȚII
Proiectant	Arh. Rada BOGERU	Scara	1:100
Desenat	Arh. Rada BOGERU	Plan	03/2018
Verificat	Arh. Rada BOGERU	Plan	03/2018



REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac

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., la comanda beneficiarilor: Butyka Ștefan, Albert Iulianna, Fagadar Alexandru, Lăpădean Vasile, Lăpădean Corina Claudia, pe un teren în suprafață de 8004mp, fiind 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 aleii Tufănelor.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

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.

În temeiul prevederilor 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, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac.

PRIMAR
Emil Boc



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. 28840/1/11.01.2024 conex cu 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 Tufănelelor. 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 Tufănelelor 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 Tufănelelor.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform P.U.G. 1999 în CB 3 - Poli tertiar principal, 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, împrejuriri, 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 împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării 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. 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 Municipicalitate 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.

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 (*anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament, iar suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.*), 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.

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.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 13 noiembrie 2023, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Cezar Bolliac, a fost supus consultării publice din 13.11.2023 până în 24.11.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

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
12.01.2024.



Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de IULIANA BUTYKA și asociații cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, 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 18.08.2022

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 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 parcellar 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, împrejurii, 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 accesese: 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurii. 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 împrejurii) 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 URBAINE

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, emiterii 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 Municipalitate 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 Municipiul 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, 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.8291.....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 Alecii Tufănelelor

Se va analiza caracteristicile structurii urbane până la alea Tufăneleor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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 *servituți 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
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.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.

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

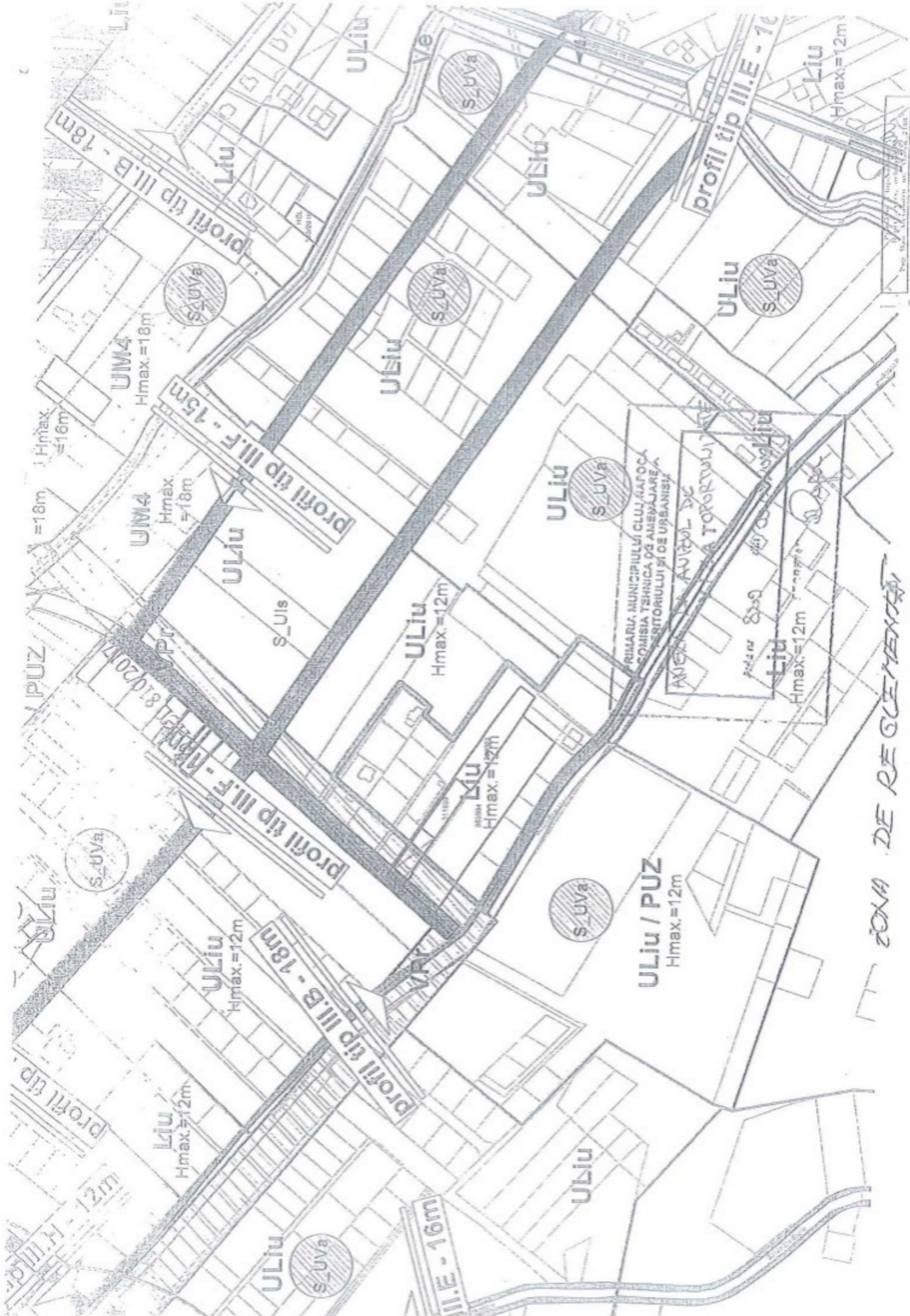
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 364848 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 REZERVAT

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)
- **Inițiatori** : BUTYKA IULIANA, BUTYKA ȘTEFAN, ALBERT IULIANNIA, FĂGĂDAR ALEXANDRU, LĂPĂDEAN VASILE, LĂPĂDEAN CORINA-CLAUDIA
- **Proiectant** : S.C. ATELIER AIAS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 636570/11.11.2021

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

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

- **Certificat de urbanism nr. 1778/06.07.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 829/30.08.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 191/25.08.2022**

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.D. nr. 636570/11.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de : 15.05.2017

În data de 29.03.2021 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. - parcelare și construire locuințe familiale – str. Cezar Bolliac, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail 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 datele de : 19.06.2020, 13.07.2021 și 17.11.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 03.07.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30, 13.07.2021 - ora 15 și 17.11.2021 - ora 14

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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30, 13.07.2021 - ora 15 și 17.11.2021 - ora 14

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

- Moldovan Horațiu –
- Chirodea Elena – z
- Maxim Veronica –
- Curelariu Cristian
- Abrudan Mirela –
- Borlea Mircea – st
- Put Septimiu – str.
- Avram Adrian – st
- Puică Florin – str. |
- Semereciuc Paul –
- Groza Ovidiu – str
- Avram Daniel – st
- Teglaș Călin – str. |
- Vancea Daniel – st
- Vancea Valeria – st

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30, 13.07.2021 - ora 15 și 17.11.2021 - ora 14

La dezbaterile din 19.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Din partea beneficiarilor au fost prezenți : dl. Vasile Lăpădean, d-na. Corina Iordănean și proiectantul - arh. Radu Boieru

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism reprezentanții legali ai d-lui. Vancea Daniel - avocat Mara Damian și avocat Camelia Cristian

La dezbaterile din 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : dl. Vasile Lăpădean, d-na. Corina Lăpădean și proiectantul - arh. Radu Boieru

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 17.11.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Din partea beneficiarilor a fost prezent proiectantul - arh. Radu Boieru

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 98523/19.02.2020 – d-na. Chirodea Elena, s
- nr. 113251/26.02.2020 – dl. Vancea Daniel, str.
- nr. 114325/27.02.2020 – d-na. Vancea Valeria, s
- nr. 269577/09.06.2020 – dl. Vancea Daniel, str.
- nr. 247783/15.04.2021 – Vancea Valeria, Vancea Daniel, Pocol Florina, Minteuan Daniela
- nr. 248753/15.02.2021 – dl. Vancea Daniel
- nr. 256867/20.04.2021 – d-na. Chirodea Elena

vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 216520/30.04.2020, 216528/30.04.2020, 260849/22.04.2021, 260860/22.04.2021, 648133/17.11.2021, 648215/17.11.2021, 648215/17.11.2021, 648262/17.11.2021 și 648515/17.11.2021, proiectantul lucrării răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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.

Prin notificările cu nr. 105542/433/24.02.2020, 138728/433/04.03.2020, 271041/433/09.06.2020 și 260379/433/21.04.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 223350/433/07.05.2020, 223364/433/07.05.2020, 223371/433/07.05.2020, 269143/433/27.04.2021, 269168/433/27.04.2021, 269185/433/27.04.2021, 648523/433/17.11.2021, 648535/433/17.11.2021, 648613/433/17.11.2021, 648634/433/17.11.2021 și 648642/433/17.11.2021

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,

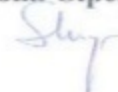

Daniel Pop

1 ex.

Șef Birou,


Andreea Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan



Anexo nr. 1
la Raportul în formatul nr.
consultării publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
19 FEB. 2020
Nr. 98523/433

Subsemnatul Chiroden Elena
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____, sc _____ et _____ ap _____
telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de proprietar (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

P.U.Z. - Construcție locuințe: Butyka Julianna, Albert Juliina, Făgădău
Alexandru
amplasament: Str. Cezar Bălișe

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Darim să aveți în vedere, distanțele dintre
case deoarece în zonă se face foc în lemne și s-ar putea să
și la casele învecinate, să se respecte gradul de înălțime
a caselor familiare avînd în vedere că ferestrele caselor
pele toate sunt înspre această construcție nu ar dori să
existe neplăceri deoarece eu am geamurile spre stradă.
Cu mulțumiri, să-mi fie luată toată lumina. doar pt. poartă

Data: 19.02.2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
26. FEB. 2020
Nr. 113251/493

Subsemnatul VANCEX DANIEL
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector _____ cod poștal _____
strada _____
telefon/fax _____ e-mail _____
în calitate de moștenitor (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

caușă la munte familie, brașovene la
utilități str. Cezar Galiac inițiată de
Bulyka Tullianu, la pârdea țării, la pârdea

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: conine clauzura

proces la Jud. Cluj D. 2276/211/2020*
proces pe 20%.

termen 2.04.2020.

Suprașans peste Termenul meu.

Cu mulțumiri,

Data: 2

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

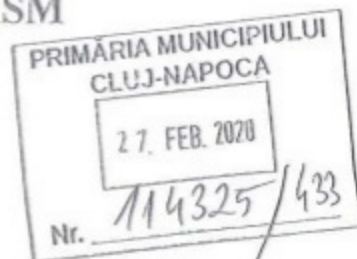
Solicităm întreaga susținere lucrătorilor
până la soluționarea cauzei.

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul VANCEA VALERIA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____, sc _____ et _____ ap _____
telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de proprietar (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

locuințe familiale împrejurare proprietate și brașoare
la ubilități str. Cesar Beldac unificata de cartier

amplasament: Bușca Juliana, Bușca Ștefan, Albert Juliana
Făgădar Alexanțu, Lașadeu Dorile, Lașadeu Cornelia
Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

Vancea Daniel Cluj N str. Terus 22 ap 27, mostrișor

MINTEVAN Daniela Cluj N. str. Dobanțikar 105/15 mostrișor

Boș / Florina Cluj N. str. Fabricii de țigară m. 14 ap 10 și 11

NOI, Vancea Valeria, Vancea Daniel, Mintevan

Tencu Daniela și Boș Florina

Cu mulțumiri,

Data: 27.02.2020

Semnătura:

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

suntem proprietari si moștenitori al Terenului
din str. Romul padea N. 93, suntem
vecini cu rusii care au cerut Puz de pe
str. Cezar Boliac.

Acesta, Terenul nostru se afla in judecata
la Judecătoria Chy N. cu dosar N.
2274/211/2010* pentru grăntuire in data
de 02.04.2020 avem termen 5168 oraș. la
Jud. Chy. La dosar se afla mai multe expa-
rize făcute de exp. Tatiana, Mokska, Boudrea
Mădăras și ultima lui Dany - stăna lucian
Ovidiu care arată ca Terenul meu țigă se
afla în drumul țigă de pers. susmenți-
onate adică str. Cezar Boliac.

Aturez expertiza lui Dany și aflată
in termenul din 2.04.2020 pentru judecare
primind grăntuirea.

Rog a nu se da curs soluționării Puz
de pe str. Cezar Boliac este dosar pe ROL.
DANA LA SOLUTIONAREA CAUZEI
Lucrarea are nr. 24337/433/16.01.2020.

biroul strategii urbane.

Tel. contact:

Hă multumesc.

Chy N.
27.02.2020



In calitate de vecin H U (2)

putem fi de acord in documenta-
tia Americana. Puz din str. Cosau
Beliac, intimit avem poses pe roof
primind ggarinbures, stabilirea
limitelor de proprietate, intru
noi si BENEFICIARI. docum. tehnice.
Afazez expertiza Isonya. si
documentatia Puz.

fa multumesc ifan coc
27.02.2020

AM

MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
04 JUN. 2020
269577/43

Catre

Primăria Cluj-Napoca

Direcția Generală de Urbanism

Subsemnatul Hancea David domiciliat în Cluj Napoca str. ...
 fiind locuitor legal în Cluj Napoca str. ...
 nu da curs la actele înregistrate în nr. 1/4325/27.02.2020 prin care face referire la lucrarea P.V.2 / Construire locuințe familiale, impregnare proprietăți și bransament la utilitate str. Șezar Boloc f. nr. inițiat de către Butyka Juliana, Butyka Ștefan Albert Iuliana, Fagădor Alexandru Fejstecan Ștefan, Fagădor Corina Claudia în acest proiect sunt printe un nr. de 29 persoane cu care suntem în judecată din anul 2005. Pentru grădinițe. Terenul ocupat este de 700 m² deși trebuie să decidă cei care judecă. Procesul este pe rol și are loc în luna iunie 2020. 5168.
 la judecătoria Cluj-Napoca

fijsa terenului este mult mai
mare decât cea arătată de familia
Antyka.

fă mulțumire

cluj Muzica

09.06.2020



Te!

P.S. fă rog să mi aprobați începutul
divorțului până mi se termină
procesul de grănicuire pentru a stabili
mejdia. În proces sunt cuprins
mai multe persoane și ei toți trebuie
să cedese Teren.

Așașz citată pe numele de
Francez Talera care atestă că avem
popor. Suntem în mai 4 familii care
clerim să se rezolve grănicuirea.

Către,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

247783/433

Biroul Strategii Urbane

MINTEVAN DANIELA

Subsemnatul VANCEA VALERIA, VANCEA DANIELA, POCEL FLORINA, și
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector: _____ cod poștal: _____
strada _____ } bl. _____, sc _____ et _____ ap _____
telefon fax _____ e-mail _____

În calitate de mostenitori (vedea coproprietate în actul de vânzare-cumpărare) _____
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Proiect urbanizare locuințe familiale str. Gheorghe Belboc
beneficiar Tuluișca Butyka și asociații
amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiect înșii:

Am avut ca pe date de 22.06.2021. S168 V-a
avea loc procesul de grănituire între subsemnatul
și familiile respective adică Cărcăian Augustin, Belbocă
Georgeta și Bulzan Călin cei care nu s-au retras
la înședința veche, adică cum s-a retras fam.
SOLMO respective fam. Teglas și fam. Butyka

Data: 15.06.2021

Semnătura: _____

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

[Handwritten signature and notes]

Atașez la documentație 2 expertize de la
dl. Demuș, citată din 22.06.2021.

Nu suntem de acord cu eliberarea
unui PVZ până NU se finalizează
procesul de granițare. Aceste familii
care sunt pe linia de meșchi ocupă
din Terenul Subsemnatului, de aceea
am deschis proces de granițare deoarece
am intrat peste terenul nostru.

Aceste familii care au cerut documentație
de PVZ fac parte din proces.
Fără multumesc

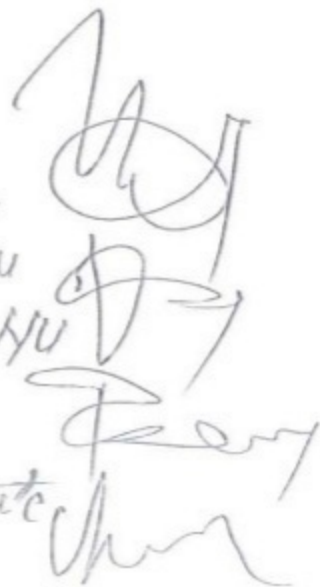
Tot.

Chy N.

15.04.2021.

Pentru Terenul marcat cu
culoare roșie ne aflăm în
judecată. Dacă observați din
hăștile existente la expertiză NU
există această configurație.

Am mai depus aceste documente
și acum așadar NU SUNTEM
DEACORD PÂNĂ NU SE TERMINĂ
PROCESUL DE GRANIȚARE. 10



Cezar

103
10

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
15. APR. 2021
Nr. 248753/433

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul VANCEA DANIEL
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector: _____ cod poștal _____
stradă: _____ bl. _____ sc _____ et _____ ap _____
telefon: _____ e-mail: _____

Prin prezenta se solicită aprobarea proiectului de construcție propusului de teren prin
documentație P.U.Z., P.U.D. (Plan urbanistic zonal). Prin urmare se solicită decontarea pentru

P.U.Z. jobanzone locuinte familiale nr. Cezar
amplasament: Bolnac Butyka Iuliana și asociații


Se comunică prin această adresă următoarele informații:

Se comunică că sîntem în litigiu
în dosul Nr. 2274*/211/2019. În data
de 22.04.2021 este cauza de grămățuit
la Judecătoria Cluj 5169.

Menționez că sîntem în proces mai

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2021

Semnătură: 

Notă:

- Se face în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
- nume, prenume, adresă, prezent, telefon de contact
 - puncte de vedere referitor strict la documentație P.U.Z. / P.U.D.
 - datele de identificare a documentației

multe familii adică France - Valeria
France - Samet, Royal Henning,
Minteanu Dumitru, Costișor
Micolac, Costișor, Deino
Nu suntem de acord
pentru un se termină
procesul de găsire.

Aceste familii care iustiti
cu puzul au intrat peste
terenul nostru și nu vor să se
retragă, după cum se vede
și în expertize lui Demiso.

Teli

Cluj N

15.06.21

Annex nr. 2
la Raportul informații
consultății publice

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
30. APR. 2020
Nr. 216520/433

Avand in vedere obiectiunile formulate prin adresa cu nr. 98523/19.02.2020 de catre d-na Chirodea Elena cu domiciliul in str. Cezar Boliac nr. 7A, cu privire la lucrarea: PUZ- Construire locuinte familiale, imprejmuire proprietate si bransamente la utilitati – str. Cezar Boliac f.n. vin cu urmatoarele precizari:

- Incalzirea locuintelor familiale care se propun prin acest PUZ se va face cu centrala termica pe gaz.
- Gradul de inaltime si distantele prevazute in acest PUZ respecta cerintele de urbanism permise prin reglementarile aferente UTR din zona, mentionand totodata ca distanta dintre casa doamnei Chirodea Elena si casa propusa de catre noi prin PUZ este de 13 m, iar inaltimea maxima la cornisa este de 6 m, adica dublul distantei dintre aceste imobile.
- Avand in vedere cele precizate mai sus cu referire la distanta dintre imobile, nu consideram ca va fi afectata luminozitatea casei doamnei Chirodea Elena.

NUME, PRENUME

DATA:

Butyka Iuliana

30 aprilie 2020

Str. Fabricii de Zahar nr. 149 Cluj Napoca



CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA



Avand in vedere obiectiunile formulate prin adresa nr. 113251/26.02.2020- dul Vancea Danila
si adresa nr. 114325/27.02.2020 dna Vancea Valeria
} vin cu urmatoarele precizari:

-terenul la care fac referire domnii Vancea- este cadastrat, nefiind suprapus.

Limita de granituire la care fac referire acestia se afla între punctele Topo 12 si 13, conform CF nr. 284903 si a Plansei si a Raportului de Expertiza Tehnica Judiciara anexata si se intinde pe o lungime de 15 m cu o adancime in interiorul parcelei de 3 m, rezultand astfel o suprafata de 45 mp pentru care exista acest litigiu la Judecatoria Cluj.

- pe suprafata totala de teren de 1673 mp pentru care se propune PUZ, aflata in proprietatea lui Lapadean Vasile, sunt propuse a fi edificate 2 unitati locative cuplate (numerotate in planul de propunere de mobilare a terenului cu C3 si C4) aflate la o distanta considerabila fata de terenul domnului Vancea Danila si a doamnei Vancea Valeria.

Conform planului de mobilare a PUZ-ului, între d-ul Vancea si imobilele propuse mai sus, se afla o suprafata considerabila de teren liber, putand fi astfel cedata acea suprafata de 45 mp- care face obiectul litigiului- catre domnii Vancea, in cazul in care Instanta va decide acest lucru, neafectand cu nimic acest PUZ.

NUME, PRENUME

DATA

Butyka Iuliana

30.04.2020

Str. Fabricii de Zahar nr. 149

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Butyka Iuliana".

Cipariu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
22 APR. 2021
Nr. 260849/433

Catre Directia Generala de Urbanism din cadrul primariei Cluj-Napoca

Cu privire la obiectiunile formulate prin adresa inregistrata cu nr. 98523/19.02.2020, de dna Chirodea Elena, la lucrarea cu denumirea „P.U.Z.- Construire locuinte unifamiliale, imprejmuire proprietate si bransamente la utilitati-str Cezar Bolliac f.n.”, doresc sa aduc urmatoarele precizari, in calitate de proiectant:

- 1) Cladirile propuse cele mai apropiate de parcela dnei Chirodea (corpurile C1 si C2) sunt amplasate la distanta de aproximativ 9,50m de aceasta. Distata intre cladirile propuse si locuinta existenta, aflata in proprietatea dnei Chirodea, este de aproximativ 13m (inaltimea maxima la cornisa fiind de 6m).
Datorita distantelor relativ mari intre caldiri (dublul inaltimei la cornisa), mult peste distantele minime impuse de PUG, consider ca umbrirea ferestrelor dnei Chirodea va fi minima, respectand astfel prevederile Ordinului nr. 1119 /04.02.2014 cu privire la durata minima de insorire a spatiilor locuite.
- 2) Din moment ce toate cladirile propuse vor fi echipate cu centrale termice moderne, pe gaz, nu exista riscul poluarii parcelelor vecine.

NUME, PRENUME

Arh Boieru Radu Ioan

DATA

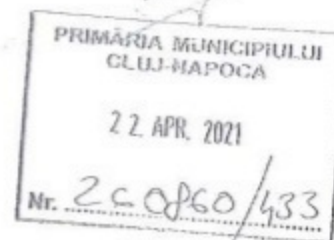
20.04.2021

Boieru

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
7161
Radu-Ioan
BOIERU
Arhitect cu drept de semnatura

STELIER
S.A.

Catre Directia Generala de Urbanism din cadrul primariei Cluj-Napoca



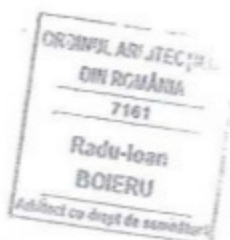
Cu privire la obiectiunile formulate de dl Vancea Danila si dna Vancea Valeria, inregistrate cu nr. 113251/26.02.2020, respectiv nr.114325/27.02.2020, la lucrarea cu denumirea „P.U.Z.- Construire locuinte unifamiliale, imprejmuire proprietate si bransamente la utilitati-str Cezar Bolliac f.n.”, doresc sa aduc urmatoarele precizari ,in calitate de proiectant:

- 1) Terenul care face obiectul litigiului se afla in extrema de vest a zonei studiate si face parte dintr-o zona deja urbanizata .Acest teren face parte din curtea unei locuinte unifamiliale existente , autorizata cu AC nr. 48 din 07.02.2003, aflate in proprietatea familiei Lapadean. Din moment ce zona respectiva este deja reglementata ,pe terenul revendicat de dl si dna Vancea nu s-a propus schimbarea functiunii existente. Astfel, chiar daca procesul se va solutiona in defavoarea familiei Lapadean , aprobarea planului urbanistic nu va afecta in niciun fel terenul in discutie.
- 2) Datorita suprafetei relativ mici a terenului in discutie (aproximativ 40mp) si a faptului ca zona respectiva este deja urbanizata, pierderea acestui teren nu afecteaza solutia propusa prin PUZ. Pierderea terenului in cauza ar duce doar la marirea POT si a CUT a parcelei existente, deja reglementate. Din moment ce parcela cu pricina are o suprafata mare (809mp), pierderea terenului ar duce la o marire neglijabila a indicilor urbanistici, acestia fiind cu mult sub POT si CUT maxim admis. Astfel, consider ca aprobarea documentatiei urbanistice nu are nicio legatura cu rezultatul procesului, cedarea terenului in favoarea dlui si a dnei Vancea neafectand planul urbanistic zonal propus.
- 3) Toate cladirile propuse prin planul urbanistic zonal respecta distantele minime fata de limitele de proprietate si inaltimile maxime impuse de PUG. Cea mai apropiata cladire de terenul in discutie, corpul C11, se afla la o distanta considerabila(aprox. 12m) fata de acesta. Datorita distantei, umbrirea terenului de catre casa va fi minima.

NUME, PRENUME

Arh Boieru Radu Ioan

Arh Boieru



DATA

20.04.2021



✓

648133 / 17.11.2021

11/17/21, 11:47 AM

raspunsuri la adresele nr 247783, 248753, 256867, 269577 pentru PUZ familia Butyka, str. Cezar Bolliac FN

Răspuns tuturor | Ștergere Nedorit | ...

X

raspunsuri la adresele nr 247783, 248753, 256867, 269577 pentru PUZ familia Butyka, str. Cezar Bolliac FN



Radu Boieru

Azi, 11:22

registratura

Răspundeți tuturor |

REGISTRATURA

Categoria verde

RASPUNS la 269577 din...
320 KO

RASPUNS la 256867 din...
395 KO

RASPUNS la 247783 din...
319 KO

Afișați-le pe toate (4 atașări (1 MO)) Descărcați tot

Buna ziua,

va trimit atasat raspunsurile la obiectiile vecinilor formulate prin adresele 247783/15.04.2021, 248753/15.04.2021, 256867/20.04.2021 si 269577/09.06.2021 , la adresa intocmirii PUZ pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 - CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, avand ca beneficiari familiile Butyka, Fagadar si Lapadean. Va multumesc.

--

arh. Radu BOIERU

Atelier AIAS

This email was scanned by Bitdefender

RASPUNS LA ADRESA NR. 247783 din 15.04.2021

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Vancea Valeria , Vancea Daniel, Pocol Florina si Minteuan Daniela, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 - CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Terenul revendicat de reclamanti nu va fi reglemnetat prin documentatia propusa, acesta pastrandu-si folosinta actuala. Din acest motiv, consideram ca reclamantii nu vor fi afectati in niciun fel de aprobarea documentatiei de urbanism, chiar daca vor avea castig de cauza in procesul de granituire.

Data
17.11.2021

Intocmit:
arh. Radu Boieru



RASPUNS LA ADRESA NR. 248753 din 15.04.2021

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Vancea Daniel, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

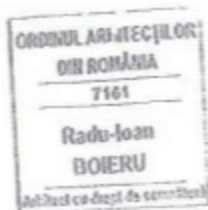
Terenul revendicat de reclamanti nu va fi reglemnetat prin documentatia propusa, acesta pastrandu-si folosinta actuala. Din acest motiv, consideram ca reclamantul nu va fi afectat in niciun fel de aprobarea documentatiei de urbanism, chiar daca va avea castig de cauza in procesul de granituire.

Data

17.11.2021

Intocmit:

arh. Radu Boieru



RASPUNS LA ADRESA NR. 256867 din 20.04.2021

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Chirodea Elena, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Toate locuintele propuse vor fi deservite exclusiv de drumul de 9m latime -"zona rezidentiala fundatura", propus ,in intregime, pe terenul aflat in proprietatea familiei Butyka.

Drumul de legatura cu latime de 5m, realizat in intregime pe terenul beneficiarilor , menit sa faca legatura intre aleea Tufanelelor si drumul de 9m latime propus , a fost realizat , la propunerea comisiei de urbanism, tocmai pentru a ajuta la fluidizarea circulatiei pe aleea Tufanelelor, aceasta avand o latime medie de 3,22m.

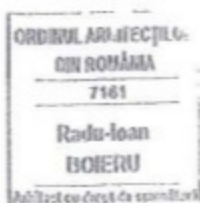
In concluzie, din moment ce drumul de 5m , realizat in totalitate pe terenul familiilor Fagadar is Lapadcan, a fost propus pentru beneficiul exclusiv al vecinilor de pe aleea Tufanelelor , printre care d-na Chirodea Elena, consideram ca obiectia este nefondata.

Data

17.11.2021

Intocmit:

arh. Radu Boieru



RASPUNS LA ADRESA NR. 269577 din 09.06.2020

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Vancea Daniel, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Terenul revendicat de reclamanti nu va fi reglemnetat prin documentatia propusa, acesta pastrandu-si folosinta actuala. Din acest motiv, consideram ca reclamantul nu va fi afectat in niciun fel de aprobarea documentatiei de urbanism, chiar daca va avea castig de cauza in procesul de granituire.

Data
17.11.2021

Intocmit:
arh. Radu Boieru



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA
Nr. 648215/433

Către primăria Cluj-Napoca

RASPUNS LA ADRESA NR. 247783 din 15.04.2021

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Vancea Valeria , Vancea Daniel. Pocol Florina si Mintean Daniela, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 - CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Terenul revendicat de reclamanti nu va fi reglemnetat prin documentatia propusa, acesta pastrandu-si folosinta actuala. Din acest motiv, consideram ca reclamantii nu vor fi afectati in niciun fel de aprobarea documentatiei de urbanism, chiar daca vor avea castig de cauza in procesul de granituire.

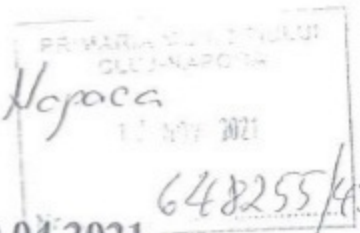
Data
17.11.2021

Intocmit:
arh. Radu Boieru

CORPUL ARHITECTILOR
CIVILI
7121
Radu-Ioan
BOIERU

ATELIER
TAS

Către primăria Cluj-Napoca



RASPUNS LA ADRESA NR. 256867 din 20.04.2021

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Chirodea Elena, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Toate locuintele propuse vor fi deservite exclusiv de drumul de 9m latime -"zona rezidentiala fundatura", propus ,in intregime, pe terenul aflat in proprietatea familiei Butyka.

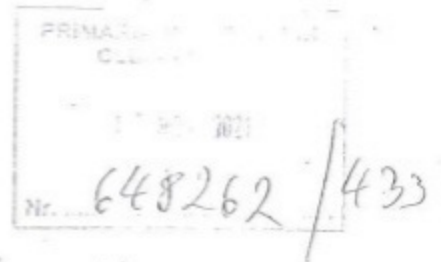
Drumul de legatura cu latime de 5m, realizat in intregime pe terenul beneficiarilor , menit sa faca legatura intre aleea Tufanelor si drumul de 9m latime propus , a fost realizat , la propunerea comisiei de urbanism, tocmai pentru a ajuta la fluidizarea circulatiei pe aleea Tufanelor, aceasta avand o latime medie de 3,22m.

In concluzie, din moment ce drumul de 5m , realizat in totalitate pe terenul familiilor Fagadar is Lapadean, a fost propus pentru beneficiul exclusiv al vecinilor de pe aleea Tufanelor , printre care d-na Chirodea Elena, consideram ca obiectia este nefondata.

Data
17.11.2021

Intocmit:
arh. Radu Boieru





Către primăria Cluj-Napoca

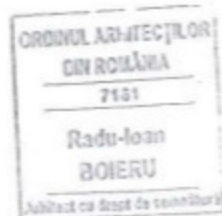
RASPUNS LA ADRESA NR. 248753 din 15.04.2021

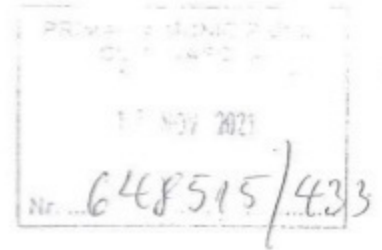
Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Vancea Daniel, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Terenul revendicat de reclamanti nu va fi reglemnetat prin documentatia propusa, acesta pastrandu-si folosinta actuala. Din acest motiv, consideram ca reclamantul nu va fi afectat in niciun fel de aprobarea documentatiei de urbanism, chiar daca va avea castig de cauza in procesul de granituire.

Data
17.11.2021

Intocmit:
arh. Radu Boieru





Către primăria Cluj-Napoca

RASPUNS LA ADRESA NR. 269577 din 09.06.2020

Prin prezenta, dorim sa raspundem observatiilor facute de Vancea Daniel, cu privire la documentatia P.U.Z. -MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE CONFORM CERINTELOR PUG 2014 -CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI BRANSARE LA UTILITATI, amplasata la adresa str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca beneficiari pe Iuliana BUTYKA si Stefan BUTYKA.

Terenul revendicat de reclamanti nu va fi reglemnetat prin documentatia propusa, acesta pastrandu-si folosinta actuala. Din acest motiv, consideram ca reclamantul nu va fi afectat in niciun fel de aprobarea documentatiei de urbanism, chiar daca va avea castig de cauza in procesul de granituire.

Data
17.11.2021

Intocmit:
arh. Radu Boieru



*Anexa nr. 2
la Raportul informativ în vederea
publicării conține un număr de 14 pagini
Sey*