

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Cezar Bolliac nr. 7

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Cezar Bolliac nr. 7 – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 776553/1/2.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776750/433/2.10.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Cezar Bolliac nr. 7, beneficiară: Paraschivescu Aurora;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 70 din 23.05.2025 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 de Detaliu – Construire locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Cezar Bolliac nr. 7, beneficiară: Paraschivescu Aurora, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 355700.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din str. Cezar Bolliac;
- staționarea autovehiculelor: va fi organizată în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și unul în spațiu specializat;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, va fi înscrisă în C.F. nr. 355701 destinația de „drum”.

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

Propunerea de construire vizează suprafața de teren încadrată în UTR Liu.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ed. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Arhitect Șef

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **PARASCHIVESCU AURORA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 78192/433/6.02.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 70 din 23.05.2025

pentru **P.U.D. - construire locuință unifamilială, Sp+P+E - str. Cezar Bolliac, nr. 7**
generat de imobilul cu nr. 355700 (provenit din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 265797 în două :
nr. cad. 355700 - 593mp și nr. cad. 355701 - 15mp)

Inițiator: Paraschivescu Aurora

Proiectant: Mihai M. Valeria Minodora Birou Individual de Arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mihai M. Valeria Minodora

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 593mp, situată pe frontul sud-estic al străzii Cezar Bolliac, la nr. 7, delimitată de parcelă cu fond construit în partea sud-estică, alea Azaleelor în partea nord-estică și alea Tufănelor în partea sud-vestică.

Parcela inițială de la nr. 7 a avut o suprafață de 608mp (nr. cad. 265797). Din aceasta, 15mp au fost dezmembrați în vederea lărgirii străzii Cezar Bolliac și înscrși în CF nr. 355701. Prin P.U.D se stabilesc reglementări specifice în vederea construirii pentru imobilul cu nr. cad. 355700.

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

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

-funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Hcornișă = max. 8m, H max 12m;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9;

-retragerea 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragerea 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;

-retragerea 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. b) 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 2,80 m. c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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: zonă verde cu rol de protecție
- utilizări admise: plantații înalte, medii și joase
- ndici urbanistici: P.O.T. maxim = 0% C.U.T. maxim = 0;

Conform P.U.G. parcela este încadrată parțial în UTR Liu și parțial în UTR Vpr. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR Liu.

Prevederi P.U.D propuse:

- retragerea față de limitele laterale: minim 3m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6m;
- circulații și accese: din str. Cezar Bolliac;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și unul în spațiu specializat ;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.05.2025 s-a avizat favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acestuia.

La faza DTAC documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, se va înscrie în CF nr. 355701 destinația de „drum”, pentru imobilul cu nr. cad. 355701.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 1711 din 22.07.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector Adina Laura Bîrjăc

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.D. – Construire locuință unifamilială, Sp+P+E
str. Cezar Bolliac nr. 7
Nr. 584022/19.05.2025
(nr. cerere H.C.L.)

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : PARASCHIVESCU AURORA
- **Proiectant** : MIHAI M VALERIA MINODORA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 78192/6.02.2025.

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 DE DETALIU – P.U.D. – Construire locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Cezar Bolliac nr. 7.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1711/22.07.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 70/23.05.2025**

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. 78192/6.02.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.02.2025.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice;

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în ziarul online www.ziarulfaclia.ro din 16 octombrie 2024.

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

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 21.05.2025.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

S-au expeditat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 21.05.2025 - ora 10:30.

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

Au fost notificați :

- Maxim Veronica Grigoreta, Bolboacă Glogor, Bolboacă Veronica –
- Chirodea Elena, Chirodea Dacian Florin –
- Bulzan Maria, Bulzan Călin Ioan, Ștefan Silviu Petru –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 21.05.2025 - ora 10:30 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Valeria Minodora.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

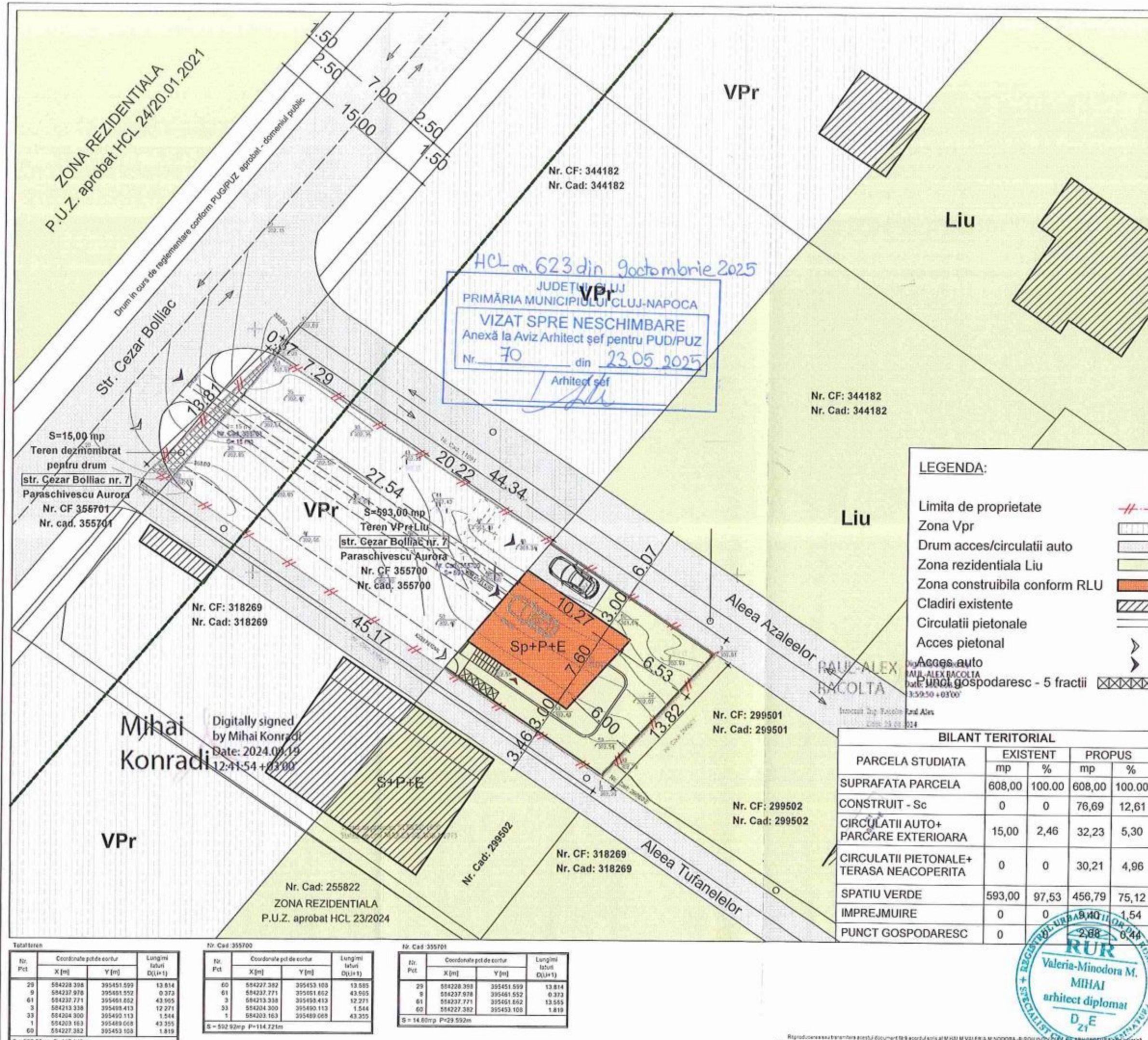
Daniel Pop

Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria





PROPRIETAR:

PARASCHIVESCU AURORA
Adresa: mun. Cluj-Napoca,
str. Cezar Bolliac, nr. 7, jud. Cluj

C.F. nr. 355700, 355701
Nr. topo: 355700, 355701

S total teren in acte = 608,00 mp
S total teren masurat = 607,72 mp
S teren drum = 15,00 mp (CF nr. 355701)
S Vpr = 372,50,00 mp (CF nr. 355700)
S LiU = 220,20 mp (CF nr. 355700)

INDICI URBANISTICI

S construit ex. = 0,00 mp
S desfasurat ex. = 0,00 mp
POT ex. = - %
CUT ex. = -
H streasina = 0 m
Regim de inaltime ex. = -

S construit prop. = 76,69 mp
S desfasurat prop. total = 202,75 mp
S desfasurat prop. calcul CUT = 153,38 mp
POT prop. = 12,61 %
raportat la totalul de teren detinut
CUT prop. = 0.69
raportat la terenul in scris in LiU
H streasina fata de cota +0,00 = 6,00 m
Regim de inaltime prop. = Sp+P+E
Nr. apartamente = 1
Nr. locuri de parcare = 2

- LEGENDA:
- Limita de proprietate
 - Zona Vpr
 - Drum acces/circulatii auto
 - Zona rezidentiala LiU
 - Zona construibila conform RLU
 - Cladiri existente
 - Circulatii pietonale
 - Acces pietonal
 - Acces auto
 - Punct gospodaresc - 5 fractii

BILANT TERITORIAL				
PARCELA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA PARCELA	608,00	100,00	608,00	100,00
CONSTRUIT - Sc	0	0	76,69	12,61
CIRCULATII AUTO+ PARCARE EXTERIOARA	15,00	2,46	32,23	5,30
CIRCULATII PIETONALE+ TERASA NEACOPERITA	0	0	30,21	4,96
SPATIU VERDE	593,00	97,53	456,79	75,12
IMPREJMUIRE	0	0	2,88	0,44
PUNCT GOSPODARESC	0	0	0,00	0,00

ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MIHAI M VALERIA MINODORA
Valeria Minodora
MIHAI

CLUJ-NAPOCA, CLUJ
0740664019

Calitatea	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	arh. Mihai V Minodora		1/300
Proiectat	arh. Mihai V Minodora		Data
Verificat			2024

Beneficiar: **PARASCHIVESCU AURORA**

Denumirea proiectului: **P.U.D.**
pentru realizarea lucrărilor de construire
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ,
IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
mun. Cluj-Napoca, str. Cezar Bolliac, nr. 7, jud. Cluj

Faza :P.U.D. Pr.nr.84/2024

planşa
U03

PLAN DE SITUATIE PROPUS
REGLEMENTARI URBANISTICE

Total teren			
Nr. Pct.	Coordonate pct de cotur		Lungimi latimi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
29	584228.398	395451.599	13.814
9	584237.978	395451.552	0.373
61	584237.771	395451.662	43.505
3	584213.338	395458.413	12.271
33	584204.300	395490.113	1.544
1	584203.163	395489.068	43.355
60	584227.382	395453.103	1.819
S = 607,72mp P=117,142m			

Nr. Cad: 355700			
Nr. Pct.	Coordonate pct de cotur		Lungimi latimi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
60	584227.382	395453.103	13.814
61	584237.771	395451.662	43.505
3	584213.338	395458.413	12.271
33	584204.300	395490.113	1.544
1	584203.163	395489.068	43.355
S = 592,92mp P=114,721m			

Nr. Cad: 355701			
Nr. Pct.	Coordonate pct de cotur		Lungimi latimi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
29	584228.398	395451.599	13.814
9	584237.978	395451.552	0.373
61	584237.771	395451.662	43.505
60	584227.382	395453.103	1.819
S = 14,80mp P=29,592m			