

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, (S+)P+E, str. Romul Ladea nr. 15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, (S+)P+E, str. Romul Ladea nr. 15 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 425124/1/3.09.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 425462/4.09.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, (S+)P+E, str. Romul Ladea nr. 15, beneficiare: Sterescu Diana și Sterescu Mariana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 178 din 1.07.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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, (S+)P+E, str. Romul Ladea nr. 15, beneficiare: Sterescu Diana și Sterescu Mariana, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 258671.

#### Documentația reglementează:

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 22 m;
- *distanța față de construcția existentă pe parcelă*: 32 m;
- *circulațiile și accesele*: din str. Romul Ladea;
- *staționarea autovehiculelor*: patru locuri de parcare în interiorul parcelei, la sol, câte două locuri de parcare pentru fiecare locuință unifamilială;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

Împrejmuirea pe latura nord-vestică, adiacentă aleii de incintă, va avea caracter provizoriu.

**Art. 2. –** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,  
**Ee Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**





- Legenda:**
- ● ● limita de proprietate incinta
  - limita UTR
  - constructii vecine
  - constructii existente
  - constructii propuse
  - circulatie auto publica
  - circulatie pietonala publica
  - alee auto/pietonala incinta
  - spatiu verde/vegetatie propusa
  - punct gospodaresc 4 fractii
  - ▲ acces pietonal
  - ▲ acces auto
  - ▲ acces imobil
  - Retragere laterala conf. cert.urb. 3m
  - Retragere posterioara conf. cert.urb. 6m

Teren grevat de servitute de utilitate publica

**U.T.R.=Liu- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban**

**P.O.T.max=35.00%**

**C.U.T.max=0.9;**

CF. 258671; CAD. 258671; 258671-C1

S total teren = 1 506.00mp

S teren grevat de servitute de utilitate publica = 182.82mp

S teren calcul indic urbanistic = 1 323.18mp

S constructii existente = 112.00mp

S constructii propuse = 131.00mp

S constructia locuinta propusa = 131.00mp

S constructia totala propusa = 243.00mp

S desfasurata-C1 = 224.00mp

S desfasurata-C2 = 300.00mp

S desfasurata totala propusa = 524.00mp

Regim de inaltime propus=(S)+P+E

Hatic fata de cota teren amenajat=8.00m

Nr. locuri de parcare:

- 2 locuri parcare existente pe teren

- 2 locuri parcare propuse pe teren

Total: 4 locuri de parcare pe teren

**Bilant teritorial:**

| Funciune                                         | mp      | %     |
|--------------------------------------------------|---------|-------|
| S total teren                                    | 1506.00 |       |
| S teren grevat de servitute de utilitate publica | 182.82  |       |
| S teren calcul indic                             | 1323.18 |       |
| Constructii existente                            | 112.00  | 8.46  |
| Constructii propuse                              | 131.00  | 9.91  |
| Circulati, platforme auto                        | 256.00  | 19.34 |
| Circulati pietonale                              | 88.27   | 6.67  |
| Spatii verzi                                     | 735.91  | 55.62 |
| Total                                            | 1323.18 | 100   |

U.T.R.=Liu- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban

|        | Max    | Existente | Propus |
|--------|--------|-----------|--------|
| P.O.T. | 35.00% | 8.46%     | 18.37% |
| C.U.T. | 0.9    | 0.17      | 0.38   |

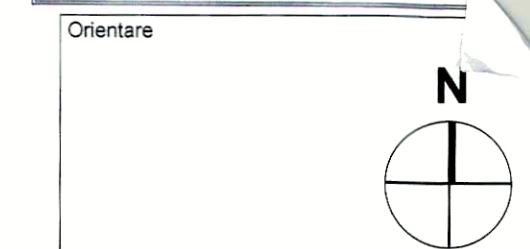
Existente S=112.00mp Propus S=131.00mp

S teren calcul=224.00mp S teren calcul=524.00mp

**Inventar coordonate**

| Nr. Pct. | Coordonate Stereot. '70 | Lungimi latitudinale D(1+1+1) |
|----------|-------------------------|-------------------------------|
| 14       | 585002.756 394799.957   | 15.445                        |
| 11       | 584996.011 394813.851   | 76.410                        |
| 10       | 584927.155 394780.725   | 27.509                        |
| 7        | 584902.313 394768.910   | 0.594                         |
| 11       | 584901.776 394768.655   | 17.774                        |
| 9        | 584915.972 394759.436   | 96.673                        |

S (masurata)=1506mp P=232.604m



PROIECTANT

**CITY STUDIO ARCHITECTURE**

S.C. CITY STUDIO S.R.L.  
str. Feriilor, nr. 20, ap. 2, Cluj-Napoca, 40021  
J12/246/2008 Tel. 0264-582.782  
www.citystudio.ro email: office@citystudio.ro

Sef proiect arh. Mirela PETRINA

Proiectat arh. Mirela PETRINA

Desenat arh. Mirela PETRINA

Obiectivul:

**Elaborare Plan urbanistic de detaliu - Construire locuinta unifamiliala**

Adresa:

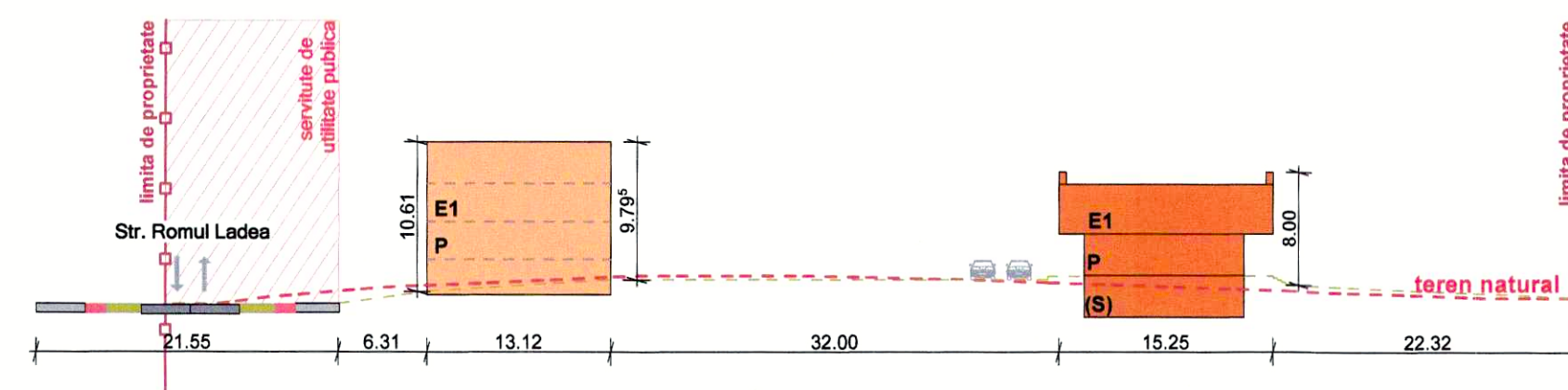
Str. Romul Ladea nr. 15, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar/a/:

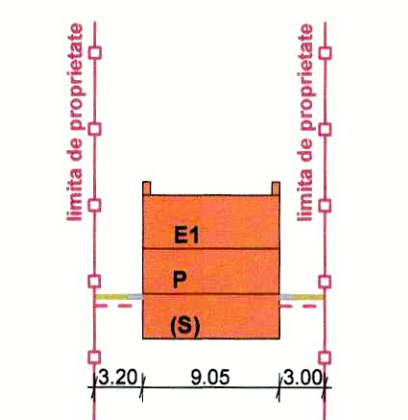
Sterescu Diana  
Sterescu Mariana  
Cluj-Napoca, Jud Cluj

|                               |       |             |
|-------------------------------|-------|-------------|
| Nr. proiect                   |       | Faza:       |
| 22.2019                       |       | P.U.D.      |
| Denumire plansa:              |       |             |
| Plan reglementari urbanistice |       |             |
| Plan de situatie propus       |       |             |
| Data                          | Scara | Plansa nr.  |
| 07.2020                       | 1:500 | A/P.U.D./05 |

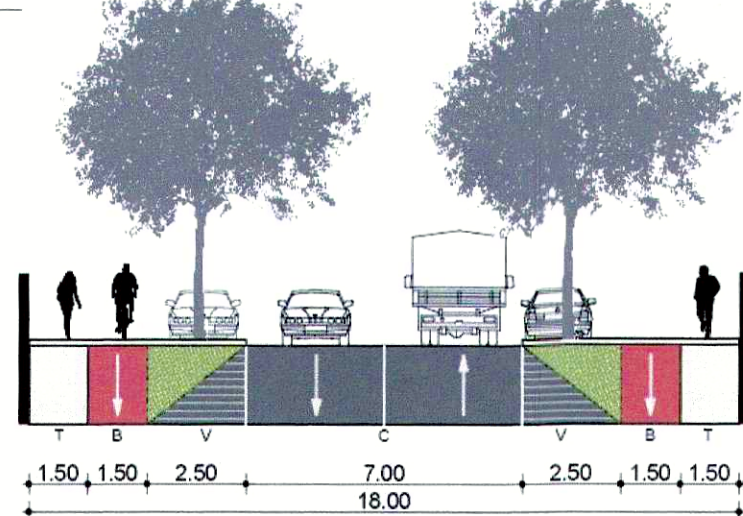
Profil longitudinal A-A SC. 1:500



Profil transversal B-B SC. 1:500



Profil stradal propus III.B 18m - zona mixta/rezidentiala



Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Cluj  
Str. de Inceput, nr. 10  
22.03.2020 08.11.2019  
Ing. Băileș Aurel  
Consilier Cadastral

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 514/1 data 28.11.2019

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Sterescu Diana cu domiciliul în sectorul 1 București, str. Șirului nr. 15 bl. 16E sc. B ap. 37, înregistrată la nr. 64658/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 178 din 1.07.2020

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială, (S+)P+E,  
str. Romul Ladea nr. 15

generat de imobilul cu nr. cad. 258671

Inițiator: Sterescu Diana și Sterescu Mariana

Proiectant: SC City Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 1506 mp este situată pe frontul estic al str. Romul Ladea, fiind delimitată de parcele cu fond construit la est și sud și parcelă liberă de construcții la nord.

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

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

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

-*regim de construire*: deschis

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). 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+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). 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*: Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

-*retragere min. 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.

-*retragere min. față de limitele laterale*: a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau

provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) 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 min. 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.

### **Prevederi P.U.D. propuse:**

- *retragerea față de limitele laterale:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 22 m;
- *distanța față de construcția existentă pe parcelă:* 32 m;
- *circulații și accese:* din str. Romul Ladea;
- *staționarea autovehiculelor:* 4 locuri de parcare în interiorul parcelei, la sol, câte 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință unifamilială;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Împrejmuirea pe latura nord-vestică, adiacentă aleii de incintă, va avea caracter provizoriu.

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

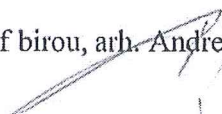
Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 3786 din 30.08.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou, arh.  Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh.  Adina Moldan,

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

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială (S)+P+E**  
**str. Romul Ladea nr. 15**  
**Nr. 324080/08.07.2020**  
**(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : STERESCU DIANA și STERESCU MARIANA
- **Proiectant** : S.C. CITY STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 64658/04.02.2020

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 – Construire locuință unifamilială (S) +P+E – str. Romul Ladea nr. 15**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3786/30.08.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 178/01.07.2020**

**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. 64658/04.02.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*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 data de 06.05.2020

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

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 16.01.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora. 11.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora. 11.

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

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

Au fost notificați :

- Agoston Ana – str. Constantin Brâncuși nr. 167A
- Mărincaș Avram – str. Romul Ladea nr. 17
- Vasian Horațiu – str. Borhanciului nr. 12J

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 06.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan