

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea P.U.D. - Extindere și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E,**  
**str. Iasomei nr. 20A**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Extindere și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Iasomei nr. 20A - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 580210/1/11.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 580269/433/11.07.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. - Extindere și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Iasomei nr. 20A, beneficiari: Coldea Emil și Coldea Ioana-Mihaela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 106 din 27.03.2024, 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 P.U.D. - Extindere și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Iasomei nr. 20A, beneficiari: Coldea Emil și Coldea Ioana-Mihaela, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 332474.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 332474, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 332474-C1), propus spre extindere și etajare, cu regim final de înălțime Sp+P+E;

- *amplasarea față de limitele laterale și posterioară:* se menține amplasarea existentă pe parcelă, pe limitele de proprietate;

- *conformarea arhitectural-volumetrică:* pe latura nord-vestică, Hmax. cornișă = 4,5 m;

- *circulațiile și accesele:* se mențin accesul auto și pietonal existent din alea de acces (nr. cad. 332473) ce se desprinde din str. Iasomei;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de parcare amenajat în spațiu specializat (garaj);

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

**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,  
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-ȘEF

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

Calcea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;  
email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Coldea Emil și Coldea Ioana-Mihaela**, cu domiciliul în înregistrată cu nr. 136810/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 106 din 27.03.2024

pentru **P.U.D. Extindere și etajare locuință unifamilială Sp+P+E, str. Iasomei nr. 20A** generat de imobilele cu nr. cad. 332474

Inițiator: Coldea Emil și Coldea Ioana-Mihaela

Proiectant: SC ARHIDOM SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Cristina Spaniol

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 289 mp, situată în vecinătatea estică a străzii Iasomei, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și vestică. Pe parcelă există fond construit Sp+P.

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

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

- *funcțiune predominantă* : locuințe (unifamiliale și familiale) cu regim redus de înălțime;
- *regim de construire*: izolat sau cuplat
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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+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*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9
- *retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.
- *retragere față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:
  - (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
  - (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.
- *retragere față de limitele posterioare*: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;  
email: [strategiurbane@primariaclužnapoca.ro](mailto:strategiurbane@primariaclužnapoca.ro)

(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. Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinimentului 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.

## **II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:**

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 332474, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 332474-C1) propus spre extindere și etajare, cu regim final de înălțime Sp+P+E.

- *amplasarea față de limitele laterale și posterioară:* se menține amplasarea existentă pe parcelă, pe limitele de proprietate;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* pe latura nord-vestică H max. cornișă = 4,5 m;
- *circulațiile și accesele:* se mențin accesul auto și pietonal existent din alea de acces (nr. cad. 332473) ce se desprinde din str. Iasomie;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de parcare amenajat în spațiu specializat (garaj);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 382907/433/2023 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. și verificării completărilor depuse sub nr. 136810/433/2024 în ședința C.T.A.T.U – subcomisia operativă din data de 1.03.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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.

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. 1546 din 10.07.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan  
Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

## Grad de ocupare a parcelei

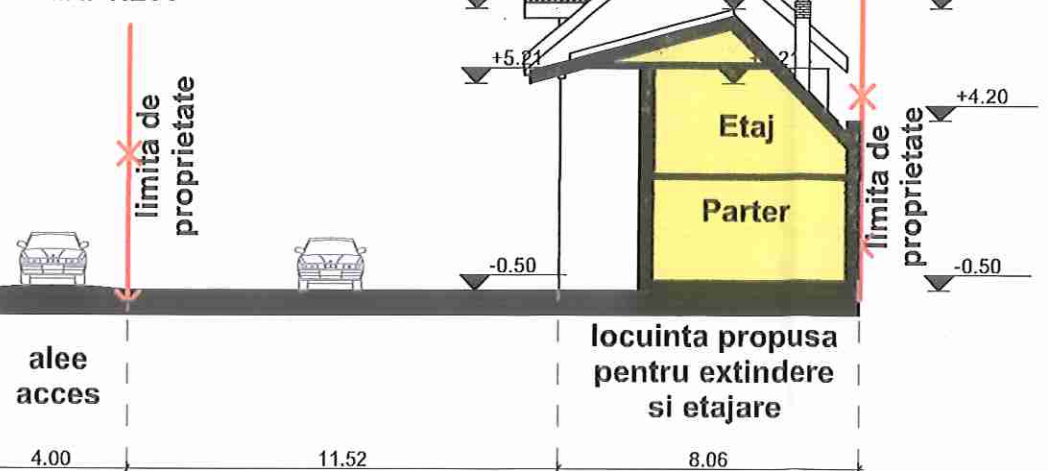
|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Regim de inaltime existent                 | Sp+P              |
| Regim de inaltime propus                   | Sp+P+E            |
| Suprafata construita existenta             | =91.00mp          |
| Suprafata construita propusa               | =10.10 mp         |
| <b>Suprafata construita propusa totala</b> | <b>=101.10 mp</b> |
| Suprafata desfasurata existenta            | =115.57mp         |
| Suprafata desfasurata propusa              | =111.20mp         |
| Suprafata desfasurata propusa              | =226.77mp         |
| Nr. parcare existente                      | 0                 |
| Nr. parcare propuse :                      | 1                 |
| -nr locuri parcare in garaj                | 1                 |

| Bilant teritorial<br>Parcela nr cad 332474 | Existent |       | Propus |       |
|--------------------------------------------|----------|-------|--------|-------|
|                                            | mp       | %     | mp     | %     |
| Zona constructii                           | 91.00    | 31.50 | 101.10 | 35.00 |
| Zona circulatii auto si pietonale          | 76.90    | 26.60 | 72.15  | 25.00 |
| Zona spatii verzi                          | 121.10   | 41.90 | 115.75 | 40.00 |
| TOTAL                                      | 289.0    | 100.0 | 289.0  | 100.0 |

| Bilant teritorial             | Suprafata teren   | Suprafata construita existenta |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Parcela in inteles urbanistic |                   |                                |
| Situatie existenta            |                   |                                |
| Parcela nr.cad. 329489        | 383.00            | 83.30                          |
| Parcela nr.cad. 332474        | 289.0             | 91.00                          |
| Parcela nr.cad. 327681        | 411.0             | 0.00                           |
| Parcela nr.cad. 326878        | 382.0             | 32.0                           |
| Parcela nr.cad. 332473        | 135.00            | 0.00                           |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1600.0</b>     | <b>206.30</b>                  |
| POT existent=12.90%           | CUT existent=0.25 |                                |

| Bilant teritorial             | Suprafata teren | Suprafata construita propusa |
|-------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Parcela in inteles urbanistic |                 |                              |
| Situatie propusa              |                 |                              |
| Parcela nr.cad. 329489        | 383.00          | 83.30                        |
| Parcela nr.cad. 332474        | 289.0           | 101.10                       |
| Parcela nr.cad. 327681        | 411.0           | 0.00                         |
| Parcela nr.cad. 326878        | 382.0           | 32.0                         |
| Parcela nr.cad. 332473        | 135.00          | 0.00                         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1600.0</b>   | <b>216.40</b>                |
| POT propus=13.55%             | CUT propus=0.32 |                              |

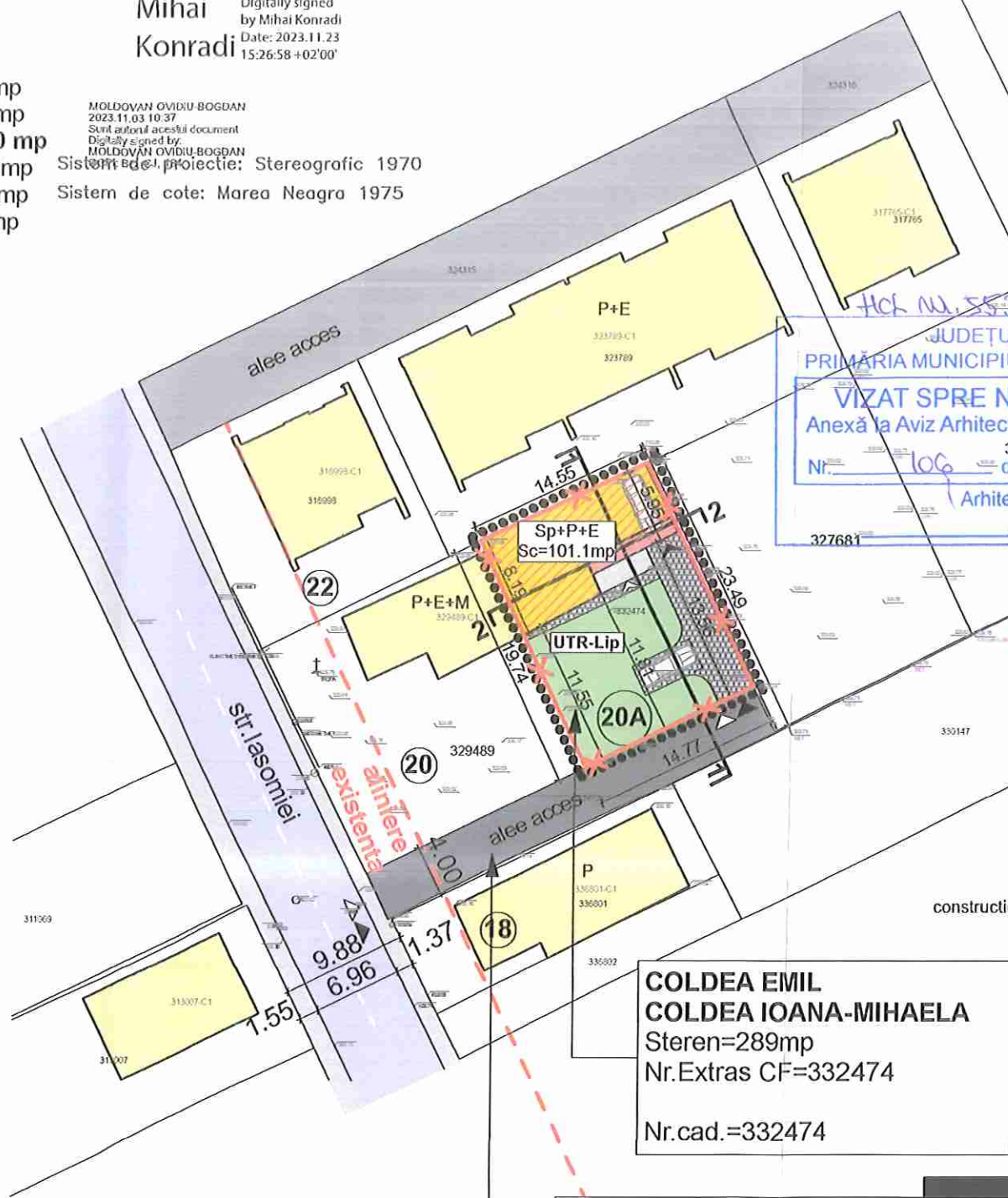
## Profil transversal 1-1 scara 1:200



Mihai Konradi

Digitally signed  
by Mihai Konradi  
Date: 2023.11.23  
15:26:58 +02'00'

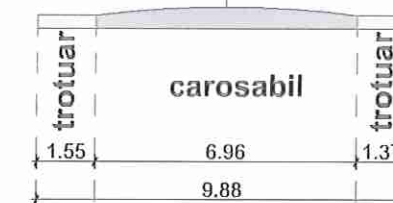
MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN  
2023.11.03 10:37  
Sunt autorul acestui document  
Digitally signed by:  
MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN  
Sistem de cote: Marea Neagra 1975



**COLDEA EMIL  
COLDEA IOANA-MIHAELA  
BRIA-BURCIU JANINA**  
Steren=135mp-teren cu destinatie drum  
Nr.Extras CF=332473  
Nr.cad.=332473

Executant:  
ing.Moldovan Ovidiu Bogdan  
Aut. seria CJ nr.184  
Data: Octombrie 2023

str.lasomie



## Profil strada lasomie scara 1:200

Calcul indici pe parcela  
P.O.T. existent =31.50%  
C.U.T. existent =0.40  
P.O.T. propus =35.00 %  
C.U.T. propus =0.80  
P.O.T. MAX.ADMIS=35%  
C.U.T. MAX.ADMIS=0.9

## LEGENDA

### Limite

- limita parcelei existente
- limita zonei studiate
- limita zonei studiate

### Accese

- △ acces pietonal in incinta
- ▲ acces auto in incinta
- △ acces locuinta

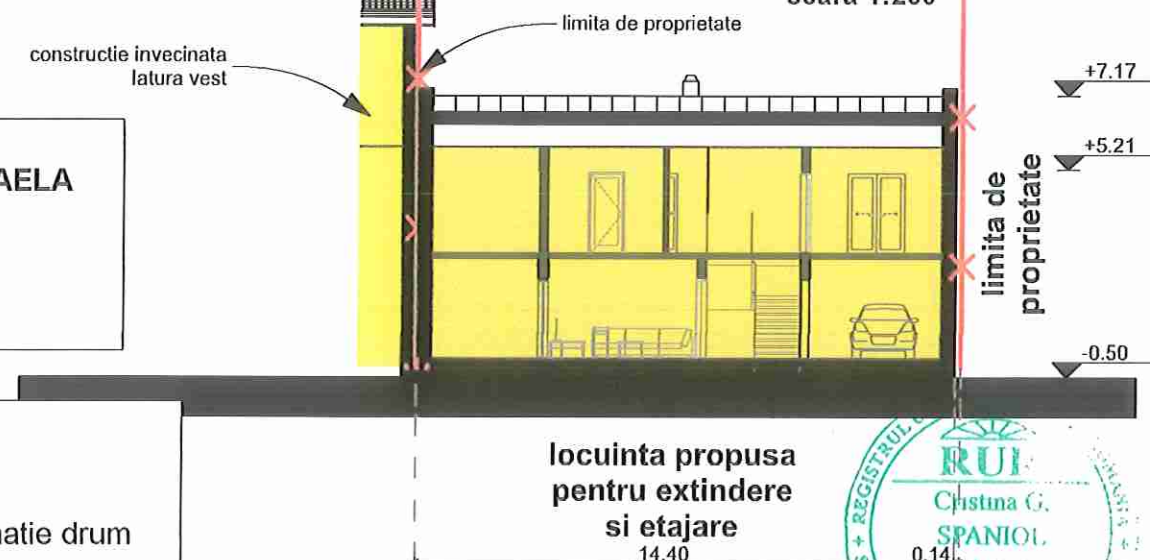
### Constructii

- locuinta unifamiliala existenta
- supraetajare propusa
- extindere propusa
- constructii invecinate

### Circulatii

- drum existent
- zona verde
- platforma auto
- dale inierbate
- loc parcare

## Profil longitudinal 2-2 scara 1:200



**locuinta propusa  
pentru extindere  
si etajare**  
14.40



|                                                                 |                                                                                                                                           |        |                  |                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------------------|
| verificator                                                     |                                                                                                                                           |        |                  |                             |
| verificator/expert                                              | Nume                                                                                                                                      | Semnat | Cerinta          | Referat/expertiza; nr./data |
| proiectant general:                                             | SC. ARHIDOM.SRL<br>Cluj-Napoca, str.Macesului nr. 19c<br>SC. PROIECT CONSTREX CONSULTING.SRL<br>Cluj-Napoca, str.13 septembrie nr. 5 ap.2 |        |                  | Beneficiar                  |
|                                                                 | Nume                                                                                                                                      | Semnat | Scara<br>1:500   | proiect<br>nr.<br>59/2021   |
| Sef Proiect                                                     | arh.urb. Cristina Spaniol                                                                                                                 |        |                  | faza:<br>PUD                |
| Proiectat                                                       | arh.urb. Cristina Spaniol                                                                                                                 |        | Data:<br>10.2021 | plansa<br>nr.<br>A.02       |
| Desenat                                                         | arh.urb. Cristina Spaniol                                                                                                                 |        |                  |                             |
| Elaborare PUD pentru extindere si etajare locuinta unifamiliala |                                                                                                                                           |        |                  |                             |
| PLAN REGLEMENTARI                                               |                                                                                                                                           |        |                  |                             |
| URBANISTICEE                                                    |                                                                                                                                           |        |                  |                             |

P.U.D. – Extindere și etajare locuință unifamilială Sp+P+E  
str. Iasomei nr. 20A  
Nr. 437960/24.04.2024  
(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** : COLDEA EMIL și COLDEA IOANA-MIHAELA
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 136810/08.02.2024

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 – Extindere și etajare locuință unifamilială Sp+P+E – str. Iasomei nr. 20A

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

- **Certificat de urbanism nr. 1546/10.07.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 106/27.03.2024**

**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. 136810/08.02.2024

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:*

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 09.08.2022

Anunțul cu privire la dezbateră 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 publicului a fost publicat în ziarul România Liberă din 01.11.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - ora 15:00

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - ora 15:00

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 :

- Teleky Eugenia
- Moldovan Emilia și Moldovan Aurel
- Bria Burciu Janina
- Vădean Grigore
- Bria Burciu Cosmin
- Sasu Ioan
- Sasu Ioan

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 09.08.2022 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Spaniol.

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