

29/22.06.2017

1-8 p

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
construire imobil de locuințe colective, 2S+P+3E, str. Romul Ladea nr. 19**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe colective, 2S+P+3E, str. Romul Ladea nr. 19 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 214553 din 29.05.2017 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe colective, 2S+P+3E, str. Romul Ladea nr. 19, beneficiari Rus Călin și Rus Ana-Roxana;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 102 din 28.02.2017, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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. 36 pct. 5 lit. „c”, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe colective, 2S+P+3E, str. Romul Ladea nr. 19, beneficiari Rus Călin și Rus Ana-Roxana, pe o parcelă de teren proprietate privată.

Documentația reglementează:

- amplasarea pe parcelă:

- retragere minimă față de limitele laterale: 4,5 m

- retragere minimă față de limita posterioară: 12m

- regim de înălțime: 2S+P+3E;

- accesul auto și pietonal: direct din strada Romul Ladea

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.

**Art. 2.** - 1) Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferent PUG 2014, parcela este grevată de servitutea de utilitate publică propusă prin PUG, reglementate la profil tip III.B - 18 m.

2) Suprafața de teren necesară pentru asigurarea servitutei de utilitate publică a fost dezmembrată urmând a fi transferată cu titlul de „drum” în proprietate publică, conform art. 25 alin.4 din partea a II-a Regulamentului Local de Urbanism.

**Art. 3.** - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani.

**Art. 4.** - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



## REFERAT

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu construire imobil de locuințe colective, 2S+P+3E, str. Romul Ladea nr. 19

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe colective, 2S+P+3E, str. Romul Ladea nr. 19.

Documentația cu nr. de mai sus, a fost întocmită de S.C. Arhimar Serv S.R.L., la comanda beneficiarilor Rus Călin și Rus Ana-Roxana, pentru construire imobil de locuințe colective, str. Romul Ladea nr. 19, pe o parcelă de teren proprietate particulară care este reglementată de prevederile PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR – Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990. Zona s-a dezvoltat pe baza unor studii de urbanism anterioare rezultatul fiind o mixtură de funcțiuni, fără o structură urbană coerentă.

Planul urbanistic de detaliu a fost întocmit în vederea reglementării retragerilor față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului în vederea evidențierii modalității de conformare la prevederile prezentului regulamentului de urbanism și condițiilor primare din R.L.U. aferent UTR Lc, respectiv:

- amplasarea pe parcelă:

-retragere minimă față de limitele laterale: 4,5 m;

-retragere minimă față de limita posterioară: 12m;

- regim de înălțime: 2S+P+3E;

- accesul auto și pietonal: direct din strada Romul Ladea;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent PUG.

Conform Planșii de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferent PUG 2014, parcela este grevată de servitutea de utilitate publică propusă prin PUG, reglementate la profil tip III.B - 18 m. Suprafața de teren necesară pentru asigurarea servitutei de utilitate publică a fost dezmembrată urmând a fi transferată cu titlul de „drum” în proprietate publică, conform art. 25 alin.4 din partea a II-a Regulamentului Local de Urbanism.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul nr. 102 din 28.02.2017.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Asfel, ținând cont de natura investiției propuse și necesitatea elaborării documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor, conform cerințelor regulamentului local de urbanism, în vederea construirii unui imobil de birouri, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,  
arh. Andreea Mureșan



VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. MAI. 2017

Semnătura:



2







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT ȘEF  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-356 216

Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de RUS CĂLIN cu domiciliul în comuna Luna, jud. Cluj, înregistrată sub nr. 354636/43/2016 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. 102 din 28.02.2017

pentru P.U.D - construire imobil de locuințe colective 2S+P+3E , str. Romul Ladea nr.19 generat de imobilul cu nr.cad. 320803  
Inițiator: RUS CĂLIN  
Proiectant: S.C. ARH SERVICE S.R.L.  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu P. Botea  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D : teren situat în cartierul Borhanci, pe frontul nordic al străzii Romul Ladea la nr.19 , având o orientare nord-sud și o suprafață de 1284 mp.

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

Conform PUG terenul este încadrat în U.T.R.Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

-funcțiune predominantă: locuințe colective

-înălțimea maximă admisă: Hcornișă max. 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului,

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8m

(c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.

(d) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

-îndrept urbanistic pentru imobilele de locuit cu max. (S)+P+3E, POT max= 35%, CUT max= 1,00  
-retragere minimă față de aliniament – în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere, în front continuu deschis.

(a) În situațiile în care există aliniere unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei 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

(b) În situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente

-retragere minimă față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5m;

-retragere minimă față de limita posterioară: Hcornișă dar nu mai puțin de 12m;



Prevederi P.U.D propuse:

- amplasarea pe parcelă:
  - retragere minimă față de limitele laterale : 4,5 m;
  - retragere minimă față de limita posterioară : 12m;
- regim de înălțime : 2S+P+3E
- accesul auto și pietonal: direct din strada Romul Ladea;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.

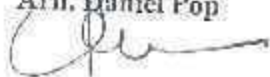
În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.01.2016 și a completărilor din data de 27.01.2017, verificate în comisia operativă de urbanism din 09.02.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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 construcție (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. 4153 din 11.08.2016 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 19157/24 din 15.03.17  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.03.17  
red.3ex, consilier Andreea Mureșan



5

**P.U.D. – Construire imobil de locuințe colective 2S+P+3E**  
**str. Romul Ladea nr. 19**  
Nr. 214553/05.05.2017  
(nr. cerere P.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 „Metodologici 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 P.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : RUS CĂLIN și RUS ANA ROXANA
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 354636/18.08.2016

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 imobil de locuințe colective 2S+P+3E – str. Romul Ladea nr. 19

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

- **Certificat de urbanism nr. 318122/4153/11.08.2016**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 354636/102/28.02.2017**

**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. 354636/18.08.2016

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.08.2016

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 P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

6

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în data de 19.01.2017

Anunțul cu privire la dezbaterca publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 16-18.10.2015

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 19.01.2017, ora 15.

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 la Primărie, în Sala de Siclă în data de 19.01.2017, ora 15.

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 :

- Mărincaș Avram –
- Nagel Idiko –
- Asociația de Proprietari –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 19.01.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 419652/12.11.2015, d-na. Nagel Idiko cu domiciliul în \_\_\_\_\_ comunică următoarele observații :

Nu sîntem de acord ca drumul din P.U.D. să treacă  
prin terenul nostru.  
Dorim să consultăm în legătură cu căile de acces,  
circulație pe parcela și incinta parcelelor.

Cu mulțumiri,

Data: 12. nov. 2015

Semnătura:

Nagel

4



**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;

Ca răspuns la sesizarea d-nei Nagel Ildiko cu domiciliul în +  
cu nr. 419652/12.11.2015, proiectantul lucrării, S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. - arh. Daniela Rusu, precizează următoarele :

Soluția a fost modificată, iar drumul care face subiectul adresei nu mai  
exista în varianta curentă.

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 notificarea cu nr. 425661/433/16.11.2015, obiecțiunile formulate în adresa mai sus  
menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul lucrării prin adresa cu nr.  
258205/30.05.2017, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinei de parcelă  
prin adresa cu nr. : 259004/433/31.05.2017.

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

Director executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

Sluj