

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+E, str. Fagului nr. 31E

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E, str. Fagului nr. 31E - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 642072/1/22.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 642164/433/22.07.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E, str. Fagului nr. 31E, beneficiari: Donca Mihail și Donca Alina-Sabina;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 34 din 28.03.2025, 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 de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E, str. Fagului nr. 31E, beneficiari: Donca Mihail și Donca Alina-Sabina, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 282236.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate garajul/carportul (2 autovehicule) cu $H_{max} = 2,8$ m și retragere de 8,75 m pentru locuința P+E;
- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* 13,9 m;
- *retragerea față de limita posterioară (sud-vestică):* minim 3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din alee de acces (nr. topo 13782/1/2/5/2, CF. nr. 258727) ce se desprinde din str. Fagului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;
- *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 trei 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**



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
E

Ca urmare a cererii adresate de **DONCA MIHAIL** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 793548/433 din 30.10.2024 și completările depuse sub nr. 55603/433/2025, 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. 34... din 28.03.2025

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+E, str. Fagului nr. 31E**

generat de imobilul cu nr. cad. 282236;

Inițiator: **DONCA MIHAIL** și **DONCA ALINA-SABINA**;

Proiectant: **S.C. MORĂRESCU DESIGN LAB S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Raluca Toma

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 504 mp, amplasată în vecinătatea sudică a străzii Fagului, la nr. 31E, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică, sud-vestică și sud-estică. Accesul la parcelă se realizează din strada Fagului, printr-o alee de acces (nr. topo 13782/1/2/5/2, CF nr. 258727).

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

UTR Llu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

-**funcțiune predominantă:** funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-**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. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. 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.



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

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* pe limita de proprietate garajul/carportul (2 autovehicule) cu H_{max} 2,8m și retragere de 8,75 m pentru locuința P+E;
- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* 13.9 m;
- *retragerea față de limita posterioară (sud-vestică):* minim 3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din alee de acces (nr. topo 13782/1/2/5/2, CF nr. 258727) ce se desprinde din strada Fagului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare dispuse în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. PUG aferent UTR Liu;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025 și a verificării completărilor depuse sub nr. 55603/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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.

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. 688 din 31.03.2023 (valabil până în 31.03.2026), emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,

DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

Red. Tex., consilier Diana Mădălina Șoș

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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** : **DONCA MIHAIL și DONCA ALINA-SABINA**
- **Proiectant** : **S.C. MORĂRESCU DESIGN LAB S.R.L.**

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 793548/30.10.2024.

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Fagului, nr. 31E.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 688/31.03.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 34/28.03.2025**

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. 793548/30.10.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2023.

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 monitorulcj.ro din 8 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 16.01.2025.

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

S-au expediat 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 16.01.2025 - ora 12:00.

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

Au fost notificați :

- Suciu Septimiu –
- Suciu Pompiliu –
- Crișan Ionel – str

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.01.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cosmin Morărescu.

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 Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria

HCL nr. 50h din 4 august 2025
Județul Cluj
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la Aviz. Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 34 din 28.03.2025
Arhitect șef
Sol



S.C. Morarescu Design LAB S.R.L.
CUI RO45168498 J125345/2021
+40 749 089 149 + cosmin.morarescu@modstudio.ro



ORDINUL ARHITECTURII
DIN ROMANIA
8648
Cosmin
MORARESCU
Arhitect cu drept de semnatura

Alexandrina-
Petrana Molnar
Digitally signed
by Alexandrina-
Petrana Molnar
Date: 2025.04.07
12:52:09 +03'00'

Intocmit: Ing. Sincraian Dan
Aut. Seria RO-CJ-F Nr. 0276
Categorie B
SINCR
AIAN
DAN
Semnat digital
de SINCR
AIAN
DAN
Data: 2025.03.11
14:58:06
+02'00'

Parcela 1A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(I,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	584774.130	394302.470	7.137
19	584769.457	394297.076	7.554
18	584764.468	394291.404	6.063
17	584760.126	394295.636	5.559
16	584756.171	394299.542	9.487
15	584749.260	394306.042	12.106
14	584740.442	394314.336	4.201
12	584742.963	394317.696	6.352
10	584746.973	394322.622	4.188
7	584749.567	394325.910	30.408
2	584772.071	394305.460	3.630

S(1A)=503.63mp P=96.684m

BILANT TERITORIAL:		EXISTENT		PROPUȘ	
S teren (conf. C.F.)=	504 mp	100.00 %	504 mp	100.00 %	
Sc.	=	0.00%	0.00%	145.9 mp	28.95 %
Sd.	=	0.00 mp	-	224.5 mp	-
S spațiu verde pe sol nat.	=	504 mp	100%	261.35 mp	51.85%
S pavaje	=	0.00 mp	0.00 %	96.75 mp	19.2%
Nr. parcuri	=	-	-	2	-
P.O.T.	=	0.00%		28.95 %	
C.U.T.	=	0.00		0.45	
P.O.T.max.	=			35.00%	
C.U.T. max.	=			0.9	

LEGENDA:

- Limite parcela studiata
- Limite parcele vecine care au acces din drum cu C.F. 258727
- Limite parcele invecinate
- Retrageri limita de proprietate
- Imprejmuire propusa
- Drum de interes local; Drum asfaltat
- Drum de interes local; Drum pavat/ pietruit
- Imobile vecine conform documentatie topo.
- Imobile vecine conf. GoogleEarth
- Suprafata verde pe sol
- Circulatii pietonale pe parcela
- Cladire propusa
- Punct gospodaresc
- Acces parcela studiata de pe drum cu C.F. 258727
- Acces pietonal parcela studiata de pe drum cu C.F. 258727
- Acces parcele vecine de pe drum cu C.F. 258727

AMPLASAMENT STUDIAT:

Loc. Cluj Napoca, str. Fagului, nr. 31E, jud. Cluj

U.T.R. = LIU - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcelar de tip urban (conform C.U. nr. 688/2023)
P.O.T. max. locuinte = 35%
C.U.T. max. locuinte = 0.9

ELABORATORI

SEF PROIECT / AUTOR arh. Morarescu Cosmin

VERIFICAT arh. urb. Raluca Toma

PROIECTAT SI DESENAT arh. Carles Tolomeiu

PROIECTAT SI DESENAT arh. stag. Georgiana Musa

DATE PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, IMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

ADRESA AMPLASAMENT:

str. Fagului nr. 31 E mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

BENEFICIAR:

DONCA MIHAIL SI DONCA ALINA-SABINA

DATE PLANSA

SCARA

1:500, 1:1

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

U.04