

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Donath nr. 172

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. Donath nr. 172 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 776566/1/2.10.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776760/433/2.10.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Donath nr. 172, beneficiari: Voju Remus-Lucian și Voju Loredana-Simona;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 54 din 24.04.2025 și Avizul nr. 148 din 17.09.2025, 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, S+P+E, str. Donath nr. 172, beneficiari: Voju Remus-Lucian și Voju Loredana-Simona, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 341226.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 341226, pe care există fond construit (nr. cad. 341226-C1) propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale, S+P+E.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-estică: minim 6 m;
- retragerea față de limita posterioară (nord-estică): variabilă, dar nu mai puțin de 3 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Donath, pe un drum de acces compus din trei imobile cadastrale: nr. cad. 350582, nr. cad. 342699 și nr. cad. 296906. Beneficiarii dețin drept de servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 350582 și cotă-parte din imobilele cu nr. cad. 342699 și nr. cad. 296906;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. P.U.G. aferent UTR Liu;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii la 6 m a tronsonului nord-estic a drumului de acces (identificat prin nr. cad. 350582 și nr. cad. 342699), va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 341226) și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse. Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi organizat pe 5 fracții.

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

Ca urmare a cererii adresate de **VOJU REMUS-LUCIAN** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, , înregistrată sub nr. 415587/433/26.03.2025, 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. 54 din 24.04.2025

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Donath nr. 172**

generat de imobilul cu nr. cad. 341226;

Inițiator: **VOJU REMUS-LUCIAN** și **VOJU LOREDANA-SIMONA**;

Proiectant: **S.C. SCHMIDT ARHITECTURĂ S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură **RUR**: arh. Adina Crina Schmidt

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 652 mp, situată în vecinătatea nord-vestică a străzii Donath, la nr. 172, adiacentă incintei (nr. cad. 352369) clinicii Pediatrie IV a Spitalului Clinic de urgență pentru copii. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 341226-C1), o locuință individuală P, propusă spre desființare.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 341226 pe care există fond construit (nr. cad. 341226-C1) propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale S+P+E.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-estică: minim 6 m;
- retragerea față de limita posterioară (nord-estică): variabilă, dar nu mai puțin de 3 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Donath, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 350582 și peste imobilele cu nr. cad. 296906 și nr. cad 342699;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. PUG aferent UTR Liuz;
- 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. 415587/433/2025 în ședința Comisiei operative de urbanism din 28.03.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii drumului de acces (cf. Planșei A.03. Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și va adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi organizat pe 5 fracții.

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.

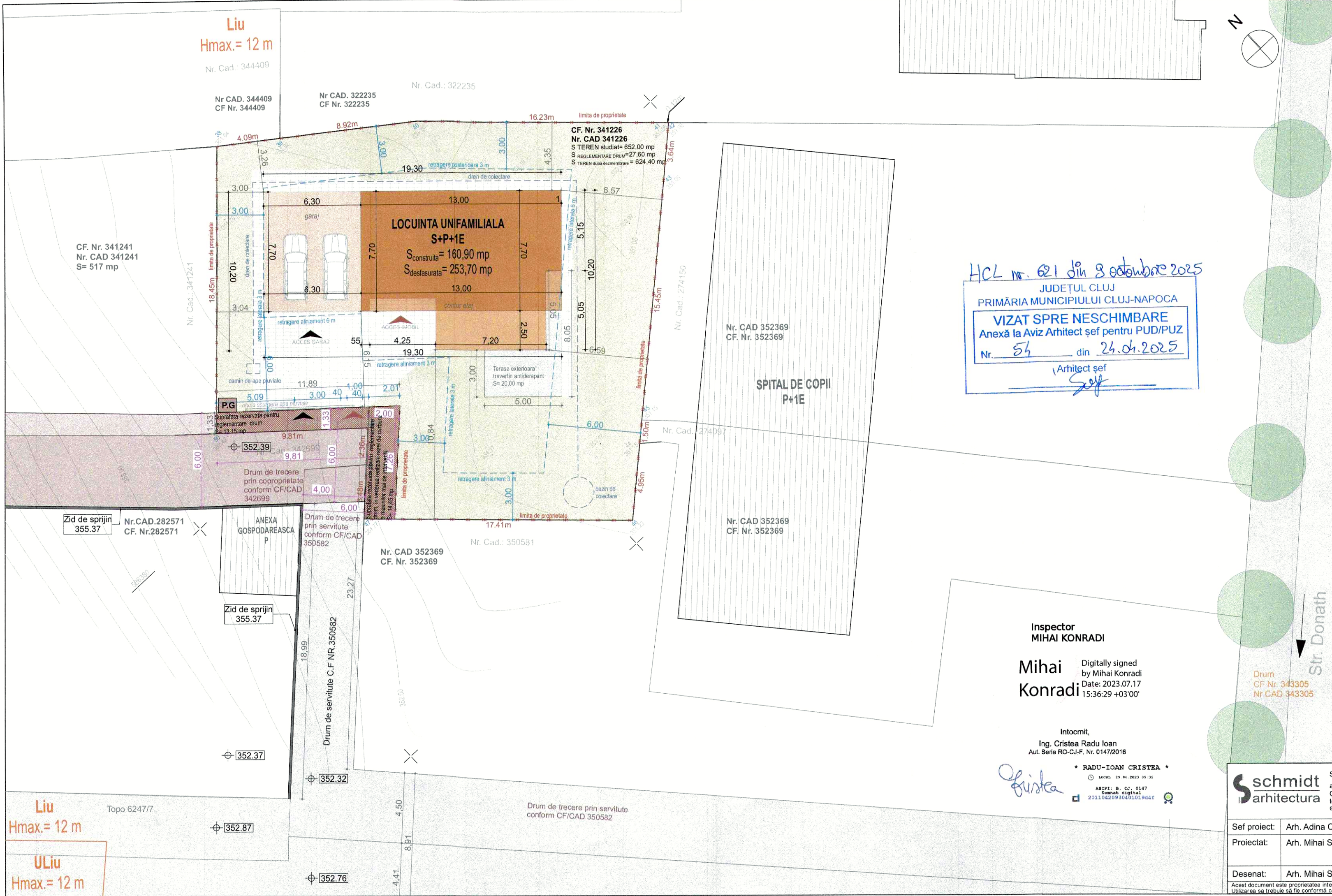
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 970 din 2.05.2023, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., 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



HCL nr. 621 din 8 octombrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 54 din 24.01.2025
Arhitect șef
Seif

Inspector
MIHAI KONRADI

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.07.17 15:36:29 +03'00'

Intocmit,
Ing. Cristea Radu Ioan
Aut. Seria RO-CJ-F, Nr. 0147/2016

* RADU-IOAN CRISTEA *
LOCAL 23.04.2023 09:31
ARCP: B. C. 0147
Semnat digital
201104209 80401019042

retragere impuse conform Liu:
- min. 3.00m fata de aliniament
- min. 3.00m fata de limitele laterale
- min. 6.00m fata de limita posterioara

LEGENDA
PARCELA STUDIATA Suprafata teren = 652,00 mp
Suprafata rezervata pentru reglementare drum, S= 13.15 mp+ S= 14.45 mp
IMOBIL PROPU S+P+1E
PLATFORMA PIETONALA

PLATFORMA CAROSABILA
"sau echivalent 2 locuri de parcare unitate locativa conform Anexei 2
SPATIU VERDE AMENAJAT
PUNCT GOSPODARESC PROPU
ACCES AUTO
ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL:
SUPRAFATA TEREN studiat = 652,00 mp = 100.00%
SUPRAFATA REGLEMENTARE DRUM = 27,60 mp = -
SUPRAFATA TEREN dupa dezmembrare = 624,40 mp = 100.00%
SUPRAFATA SPATII VERZI = 340,70 mp = 54,57% (min.40%)
SUPRAFATA CONSTRUITA (cu garaj) = 160,90 mp = 25,77%
SUPRAFATA PAVAJ = 102,80 mp = 16,46%
SUPRAFATA TERASA = 20,00 mp = 3,20%

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA = 100,00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA = 100,00 mp
SUPRAFATA UTILA EXISTENTA = -

P.O.T. existent = 15,33 % P.O.T. maxim = 35,00 %
C.U.T. existent = 0,153 C.U.T. maxim = 0,90

SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER = 160,90 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ = 92,80 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL = 60,60 mp
SUPRAFATA DESFASURATA (supraterana) = 253,70 mp
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL (cu subsol) = 314,30 mp

SUPRAFATA UTILA PARTER = 88,30 mp
SUPRAFATA UTILA ETAJ = 66,70 mp
SUPRAFATA UTILA TOTAL = 155,00 mp

P.O.T. propus = (S_{teren} 624,40mp / S_{construita} 160,90 mp) x100 = 25,77%
C.U.T. propus = (S_{teren} 624,40mp / S_{desfasurata} 253,70 mp) = 0,41
Indici tehnici:

P.O.T. Existent = 15,33% P.O.T. Max = 35,00 % P.O.T. Propus = 25,77%
C.U.T. Existent = 0,153 C.U.T. Max = 0,90 C.U.T. Propus = 0,41

Coordonate stereo
Parcela (1) Cc
Nr. Pct. Coordonate pct.de contur X [m] Y [m] Lungimi laterali D(i,i+1)
41 586378.305 389159.842 16.232
40 586389.477 389148.067 8.921
39 586394.762 389140.880 4.091
38 586397.186 389137.584 18.449
50 586383.745 389124.947 9.813
49 586377.305 389132.351 2.358
48 586375.652 389130.670 3.484
47 586373.209 389128.186 17.407
46 586361.250 389140.835 4.947
44 586364.534 389144.535 1.504
45 586365.533 389145.659 15.453
43 586375.790 389157.217 3.644
42 586378.220 389159.932 0.124
S(1)=651.75mp P=106.426m

Str. Donath
Drum CF Nr. 343305
Nr CAD 343305

SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.
Adina Crina I. SCHMIDT arhitect
Categorie de importanta "C" - Constructie de importanta normala
Grad de rezistenta la foc III, conform normativ P 118 / 99
Zona seismica: F

Schmidt arhitectura
S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.
arhitectură - design interior - urbanism
C.U.I. 3380098 J12 / 3255 / 2014
telefon: 0745 697768 / 0748 209942
e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

Beneficiar: VOIU REMUS-LUCIAN și VOIU LOREDANA-SIMONA
Adresa: Ale. Bucura, nr.3A, sc.4, et.3, ap.37, Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Obiectiv: ELABORARE PUD PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE CORP C1 IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.
Amplasament: Strada Donath, nr.172 Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj Romania

Nr. proiect: 119/40/23
Faza: PUD
Plansa nr.: A.03

Sef proiect: Arh. Adina Crina SCHMIDT
Proiectat: Arh. Mihai SCHMIDT
Desenat: Arh. Mihai SCHMIDT

Scara: 1:200
Data: 06.04.2026
Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE

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** : **VOJU REMUS-LUCIAN și VOJU LOREDANA-SIMONA**
- **Proiectant** : S.C. SCHMIDT ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 415587/26.03.2025.

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, S+P+E, str. Donath nr. 172.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 970/2.05.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 54/24.04.2025**

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. 415587/26.03.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.05.2024, 31.10.2024.

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:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în ziarul ziarulfacealia.ro din 15 septembrie 2023.

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 :

- Pardanschi Vlad și Pardanschi Silvia
- SC DDBC COM HOLDING SRL
- Spitalul Clinic de Urgență Copii- Pediatrie 4
- Spitalul Clinic de Urgență Copii

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. Mihai Schmidt.

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