

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+E, str. Vasile Lupu nr. 39

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. Vasile Lupu nr. 39 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 62428/1/4.02.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 62490/433/4.02.2026 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E, str. Vasile Lupu nr. 39, beneficiari: Palfi Emil, Palfi Nicolae și Palfi Daniela-Brîndușa;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 183 din 26.11.2025, 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, precum 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. Vasile Lupu nr. 39, beneficiari: Palfi Emil, Palfi Nicolae și Palfi Daniela-Brîndușa, pe o parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 259219.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 259219, pe care există fond construit - o locuință unifamilială S+P+M (nr. cad. 259219-C1) și un garaj P (nr. cad. 259219-C2), care se mențin și se propune construirea celei de-a doua unități locative pe parcelă, P+E, în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 19,4 m;
- *distanța dintre locuința propusă și corp C2 (garaj):* 12,05 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Vasile Lupu;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol pentru locuința unifamilială propusă, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Lip;
- *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 596030

ARHITECT ȘEF....

EL

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **EMIL PALFI**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 759643/2025 și completările depuse cu nr. 860084/13.11.2025, 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. ... 103 din 26.11.2025

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială P+E, str. Vasile Lupu nr. 39**

generat de imobilul cu nr. cad. 259219

Inițiatori: PALFI EMIL, PALFI NICOLAE, PALFI DANIELA-BRÎNDUȘA

Proiectant: S.C. BIROUDEPLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela Elisabeta V. Pantea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 1100 mp, situată pe frontul nordic al străzii Vasile Lupu, la nr. 39, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică. Pe parcelă există fond construit - o locuință unifamilială S+P+M (nr. Cad. 259219-C1) și un garaj auto P (nr. Cad. 259219-C2).

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

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic .

- *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. 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. Hcornișă max 8, H max 12m;

- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *amplasarea 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, cu respectarea obiceiului locului.

- *retragerea 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.

- *retragerea 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.

(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 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.



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 596030

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 259219 pe care există fond construit (o locuință unifamilială S+P+M – nr. Cad. 259219-C1 și un garaj P– nr. Cad.259219-C2) , care se menține și propune construirea celei de-a doua unități locative pe parcelă - P+E, în regim de construire izolat.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 19,4m;
- distanța dintre locuința propusă și corp C2 (garaj): 12,05 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Vasile Lupu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol pentru locuința unifamilială propusă, necesarul calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent UTR Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.10.2025 și a verificării completărilor depuse sub nr. 860084/13.11.2025, 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. 1254 din 31.05.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

Red., Șex., 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

P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E
str. Vasile Lupu, nr. 39
Nr. 921887/5.12.2025
(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

- **Informarea și consultarea publicului** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca :
Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64, consilier Blăjan Ana Maria
- **Inițiator** : PALFI EMIL, PALFI NICOLAE, PALFI DANIELA-BRÎNDUȘA
- **Proiectant** : S.C. BIROUDEPLAN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 565344/433/10.06.2025.

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 – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Vasile Lupu, nr. 39.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1254/31.05.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 183/26.11.2025**

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. 565344/433/10.06.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.05.2025.

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 www.monitorulcj.ro din 6-8 iunie 2025.

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 20.10.2025.

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 20.10.2025 - ora 12:30.

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

Au fost notificați :

- Cuc Tudor-Traina, Cuc Anamaria-Ramona – , Cluj-Napoca
- Egri Otilia , Cluj-Napoca
- Leoca Petru, Leoca Marta - , Cluj-Napoca
- Caragiu Mihai, Caragiu Melitta – , Cluj-Napoca
- Kis Maria – Cluj-Napoca
- Knobloch Tibor – Str. I Napoca
- Bihari Vasile Francisc l, Cluj-Napoca
- Lupu Alexandru Mircea – , Deva, jud. Hunedoara

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 20.10.2025 - ora 12:30 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Daniela Pantea.

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

Consilier,

Blăjan Ana Maria