

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Fagului nr. 41C

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. Fagului nr. 41C - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 367887/1/4.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 367938/433/4.03.2026 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. Fagului nr. 41C, beneficiari: Vădan Octavian și Vădan Elvira;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 182 din 26.11.2025 și avizul nr. 19/16.02.2026, 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, S+P+E, str. Fagului nr. 41C; beneficiari: Vădan Octavian și Vădan Elvira, pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 318314.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 318314 pe care există fond construit - o locuință unifamilială D+P+E (nr. cad. 318314-C1) și se propune construirea celei de-a doua unități locative pe parcelă, S+P+E, în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 8 m;
- *distanța dintre clădirea existentă și cea propusă:* 5,85 m;
- *accesul auto și pietonal:* din drumul de acces (CF nr. 258876, nr. topo 13778/5/1, 13779/5/1) ce se desprinde din str. Fagului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare dispuse în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Liu;
- *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice existente în zonă.

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 VĂDAN OCTAVIAN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, , înregistrată sub nr. 792067/433 din 9.10.2025, 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. ...182... din 26.11.2025

pentru P.U.D. - Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Fagului nr. 41C

generat de imobilul cu nr. cad. 318314;

Inițiatori: VĂDAN OCTAVIAN și VĂDAN ELVIRA;

Proiectant: S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1034 mp, amplasată în vecinătatea sudică a străzii Fagului, la nr. 41C, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică, sud-vestică și sud-estică și drum de acces (CF nr. 258876, nr. Topo 13778/5/1, 13779/5/1) în partea nord-estică. Pe parcelă există fond construit (nr. Cad. 318314-C1) –o locuință unifamilială S+P+E.

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+I+M, (S)+P+I+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 parcarea 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.



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

-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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 318314, pe care există fond construit - o locuință unifamilială S+P+E (nr. cad. 318314-C1) și se propune construirea celei de-a doua unități locative pe parcelă, S+P+E, în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 8 m;
- *distanța dintre clădirea existentă și cea propusă:* 5,85 m;
- *accesul auto și pietonal:* din drum de acces (CF nr. 258876, nr. Topo 13778/5/1, 13779/5/1) ce se desprinde din str. 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:* utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Documentația P.U.D (înregistrată sub nr. 792067/433/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 5.11.2025. În urma ședinței CTATU se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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. 852 din 25.04.2025, 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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. ... 19 ... AVIZ ... 16.02.2026 ... din ...

pentru *modificare* Aviz Arhitect Șef nr. 182 din 26.11.2025

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 182 din 26.11.2025 emis pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială, S+P+E – str. Fagului nr. 41C**, în sensul:

Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 318314-C1) – o locuință unifamilială, D+P+E.

PRIMAR
EMIL BOC

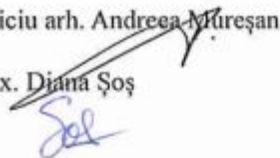


ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Diana Șoș



P.U.D. – Construire locuință unifamilială, S+P+E
str. Fagului, nr. 41C
Nr. 912436/2.12.2025
(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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64
- **Inițiator** : VĂDAN OCTAVIAN și VĂDAN ELVIRA
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 581042/433/2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare, consultarea și informarea publicului 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. Fagului, nr. 41C.

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

- **Certificat de urbanism nr. 852/25.04.2025**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 182/26.11.2025**

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. 581042/433/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2025.

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:

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 5.11.2025.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 14-15 iunie 2025.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 5.11.2025 - ora 13:00.

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 afișare 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 5.11.2025 - ora 13:00.

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 :

- Mănăstirea Sf. Elisabeta
- S.C. Tudortechnik S.R.L.
- Bardos Ștefan
- Meciuc Eugen

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 5.11.2025 - ora 13:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Anca Trenea.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-a înregistrat următoarea sesizare cu privire la studiul de urbanism :

- 663387/2025 și 663508/2025, identice ca și conținut – Meciuc Eugen-Alexandru

- 663800/2025 și 665911/2025, identice ca și conținut – Vană Marius Ovidiu, Admin. S.C. Tudortechnik S.R.L.

Vezi Anexa 1.

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;

Prin adresa cu nr. 686557/2025, proiectantul răspunde sesizărilor.

Vezi Anexa 2.

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,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria

Anexa 1

identic cu

663387

Catre,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
01. AUG. 2025
Nr. 663508

1433

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Subsemnatul Meciuc Eugeniu-Alexandru domiciliat in jud. Cluj .

, in calitate de vecin , luind la
cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.D. intocmita pentru
**Construire locuinta unifamiliala , str. Fagului 41C , initiator: VADAN
OCTAVIAN si ELVIRA** si trimisa mie prin scrisoarea nr.
582544/433/18.06.2025 amplasament: PUD 734/2025
Va comunic urmatoarele observatii , obiectiuni:

Nu sint de acord si enumerez citeva motive:

- drumul comun de servitute este lat de 3.5 m si nu permite accesul utilajelor specifice
- nu exista spatiu pentru intoarcerea / manevrarea acestor utilaje.
- arhitectura pentru cele 4 case insiruite a fost stabilita inainte de anul 2000 si foarte probabil cu noua constructie s-ar depasi CUT si POT.

Cu multumiri
1-august-2025

Semnatura

E. Meciuc

identic cu
663800

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
04. AUG. 2025
Nr. 665911/

433

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

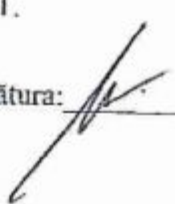
Subsemnatul VANA MARIUS CVIDIU, ADMIN. SC TUDORTECHNIK SRL

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
Construire locuință unifamiliară, str. Fagului 41 C, inițiator
Vădum Octaviana și Elvina și trimise rule prin scrisoarea nr 582527/433/1806,
amplasament: PUD 734/2025

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU sunt de acord și enumerez câteva motive:
- Drumul comun de servitute este lat de 3,5m și nu permite
accesul utilajelor specifice. NU există spațiu pentru întoarcerea
manevrarea acestor utilaje. Arhitectura pt cele 4 case
înscrise a fost stabilită înainte de anul 2000 și foarte probabil cu
noua construcție s-a depășit CUT și POT.
Cu mulțumiri,

Data: 01.08.2025

Semnătura: 

Nofa:

Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

- nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
- punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
- datele de identificare a documentației

Anexa 2



Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

**REFERITOR : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR FAGULUI NR 41C
DOSAR URBANISM 581042/433/18 06 2025**

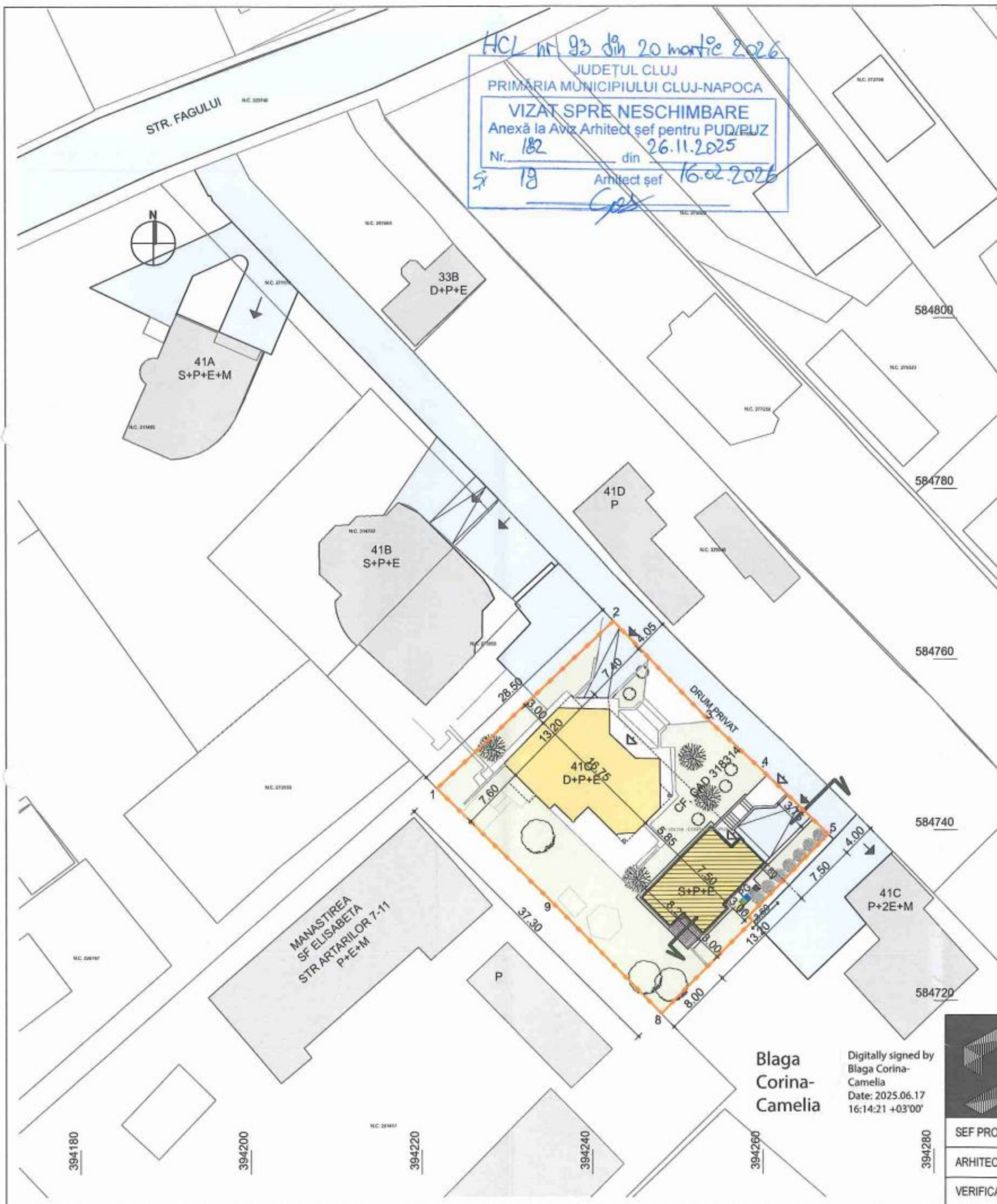
RASPUNS NOTIFICARI VECINI

REFERITOR LA INTERVENTIILE IDENTICE (inregistrate la Primaria Cluj-Napoca cu numerele :663387 si 663800) ALE VECINILOR MECIU EUGENIU ALEXANDRU , VANA MARIUS pt SC TUDORTECHNIK SRL domiciliati pe parcelele invecinate cu parcela studiata in cadrul PUD , precizam :

- Imobilul propus se va dezvolta in limitele rezervei de POT si CUT existenta pe parcela solicitantului Vadan Octavian , respectiv nu se vor depasi POT 35% si CUT 0,9 corespunzatoare UTR Liu
- Conform ridicarilor topografice intocmite si datelor cadastrale , aleea de acces (drumul) are o latime cuprinsa intre 4 si 5 m
- Construirea imobilului se va face folosind vehicule si utilaje de mici dimensiuni pentru constructii ,cu greutate sub 3,5 t disponibile in prezent si in Cluj-Napoca ; intoarcerea si manevrarea acestora se vor face pe proprietatea solicitantului
- Investitorul isi asuma remedierea eventualelor stricacuni survenite pe calea de acces pe durata constructiei imobilului studiat in PUD pe cheltuiala sa , inclusiv refacerea aleii daca va fi cazul.

Cluj-Napoca,
12 .08.2025

VADAN OCTAVIAN SI ELVIRA

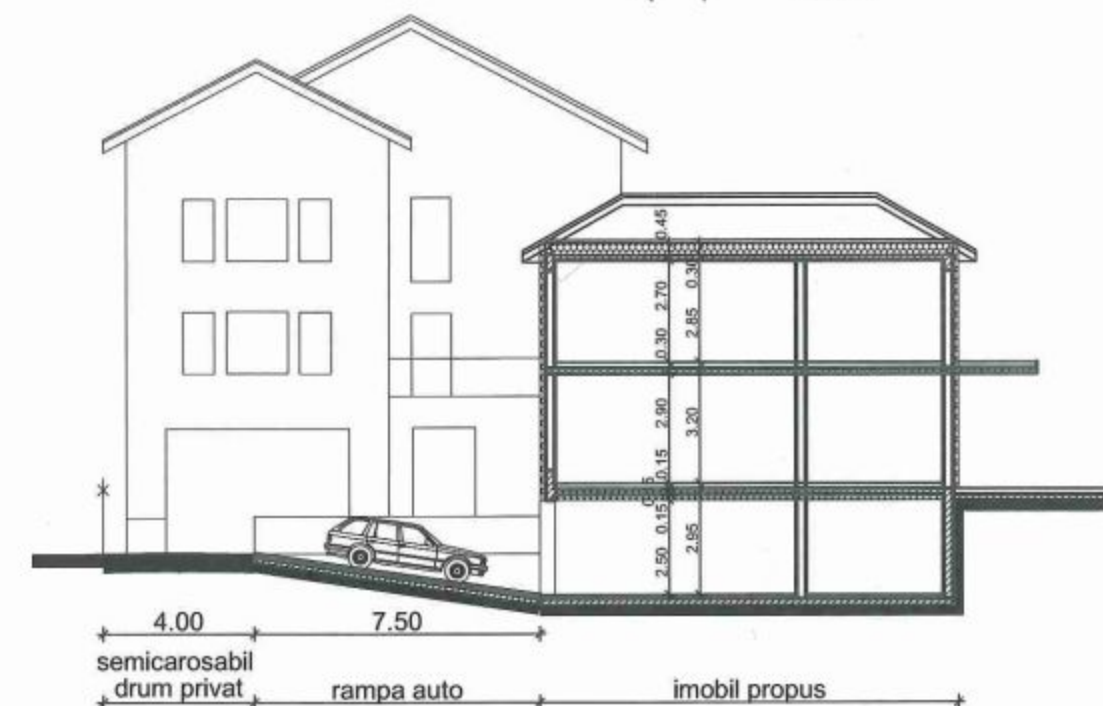


BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
constructii de locuit	168,00	17,00	310,00	30,00
suprafete semicarosabile	37,00	4,00	66,00	7,00
suprafete pietonale	150,00	15,00	244,00	23,00
spatii verzi pe sol natural	679,00	64,00	414,00	40,00
TOTAL TERITORIU	1034,00	100,00	1034,00	100,00
P.O.T.	existent 17%		propus 30% maxim adm 35%	
C.U.T.	existent :0.44		propus :0.7 maxim admis 0.9	

LEGENDA

	limita proprietate
	imobile existente invecinate
	imobil propus
	suprafete semicarosabile
	suprafete pietonale
	spatii verzi amenajate
	imobile de locuit
	accese



CF_318314 INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	584744.952	394221.725
2	584764.543	394242.434
3	584752.832	394253.672
4	584747.201	394259.718
5	584739.523	394267.604
6	584729.894	394258.297
7	584729.378	394258.779
8	584718.520	394248.050
9	584731.537	394235.313
S=1034mp		

	arh. SORIN SCRIPCARIU		PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUIRE UNIFAMILIALA ,		PUD
	Str. Calea Motilor, nr. 100A 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261 CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012		Amplasament: Str. FAGULUI nr.41C, Cluj-Napoca		734/2025
			Beneficiar: VADAN OCTAVIAN SI ELVIRA		
SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu		REGLEMENTARI URBANISTICE	2	
ARHITECTURA	Arh. Anca Trenea	1:500 1:200			
VERIFICAT	Arh. Sorin Scripcariu	06.2025			