

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție, P+2E,
str. Vlad Țepeș nr. 9

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție, P+2E, str. Vlad Țepeș nr. 9 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 421389/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421459/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție, P+2E, str. Vlad Țepeș nr. 9, beneficiară: S.C. AQUA D&P INDUSTRIES S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 257 din 28.11.2022, Avizul nr. 266 din 21.12.2022, 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 imobil cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție, P+2E, str. Vlad Țepeș nr. 9, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 260718, beneficiară: S.C. AQUA D&P INDUSTRIES S.R.L.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: min. 4,5 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 7 m la nivelul parterului;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 19,17 m la nivelul parterului;
- accesul auto și pietonal: din strada Vlad Țepeș;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol, locuri de parcare pentru biciclete dispuse la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi 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
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de Aqua D&P Industries S.R.L prin Chezan Dorina cu domiciliul în _____, înregistrată sub nr. 773290/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 257... din 22.11.2022

pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție, P+2E, str. Vlad Țepeș nr.9

generat de imobilul cu nr. cad. 260718

Inițiator: AQUA D&P INDUSTRIES SRL

Proiectant: S.C. Arhipro Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sofia Gîrda

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă în suprafață de 1468 mp, situată pe frontul sudic al străzii Vlad Țepeș, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

- UTR RrEt - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

-funcțiune predominantă: Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar

-regim de construire: pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație

-înălțimea maximă admisă: În lungul arterelor majore de circulație clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

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

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+3+1R;

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

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50% C.U.T. maxim = 2,4

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație. Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare: Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D - R.L.U propuse :

- retragerea față de limita laterală estică: min. 4,5m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 7m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 19,17m;
- accesul auto și pietonal: din strada Vlad Țepeș;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol, locuri de parcare pentru biciclete dispuse la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 463166/433/2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor depuse sub nr. 773290/433/2022, 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 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. 1412 din 05.05.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6579486 din 08.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.12.2022

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

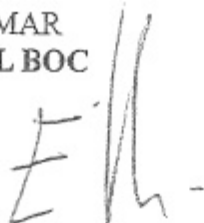
AVIZ
Nr. 257 din 21.12.2022

pentru *Completare cuprins* Aviz Arhitect Șef nr. 257 din 28.11.2022

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 257 din 28.11.2022 emis pentru
P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție, P+2E, str. Vlad Țepeș nr. 9 în sensul:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 7m la nivelul parterului;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 19,17m la nivelul parterului;

PRIMAR
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 2 ex., arh. Camelia Găz



ANEXA PLANULUI DE SITUAȚIE
pentru obiectivul:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SEDIU
ADMINISTRATIV, SHOWROOM SI MICA PRODUCTIE, IMPREJMUIRE
TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER
str. Vlad Tepeș nr. 9, Cluj-Napoca, jud. Cluj, nr. CF. 260718

S TEREN		1468	mp
A CONSTRUITĂ	EXISTENTĂ	0	mp
	PROPUȘĂ	403.57	mp
A DESFĂȘURATĂ	EXISTENTĂ	0	mp
	PROPUȘĂ	1274.72	mp
A UTILĂ	EXISTENTĂ	0	mp
	PROPUȘĂ	1019.79	mp
S CALCUL POT	EXISTENT	0	mp
	PROPUȘ	433.59	mp
POT	EXISTENT	0	%
	PROPUȘ	29.54	%
REGIM DE ÎNĂLȚIME	EXISTENT	0	
	PROPUȘ	P+2E	
NR LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE	EXISTENT	0	
	PROPUȘ	0	
NR APARTAMENTE	EXISTENTE	-	
	PROPUȘ	-	
NR LOCURILOR DE PARCARE PENTRU BICICLETE DIN INCINTA	EXISTENTE	0	
	PROPUȘ	13	
NR LOCURILOR DE PARCARE AUTO DIN INCINTA	EXISTENTE	0	
	PROPUȘ	15	
NR GARAJE AUTO	EXISTENTE	0	
	PROPUȘ	0	
H MAX CORNIȘĂ FAȚĂ DE CTA	PROPUȘĂ	11.98	m
H MAX CORNIȘĂ (FAȚĂ DE COTA 318.90 *)	PROPUȘĂ	11.53	m
H MAX LA COAMĂ (FAȚĂ DE COTA 318.90 *)	PROPUȘĂ	11.98	m
S CALCUL CUT	EXISTENTĂ	0	mp
	PROPUȘĂ	1250.95	mp
CUT	EXISTENT	0	
	PROPUȘ	0.85	
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ A CLĂDIRII	D		
ZONA SEISMICĂ	ag = 0.10 g, Tc = 0.7 s		

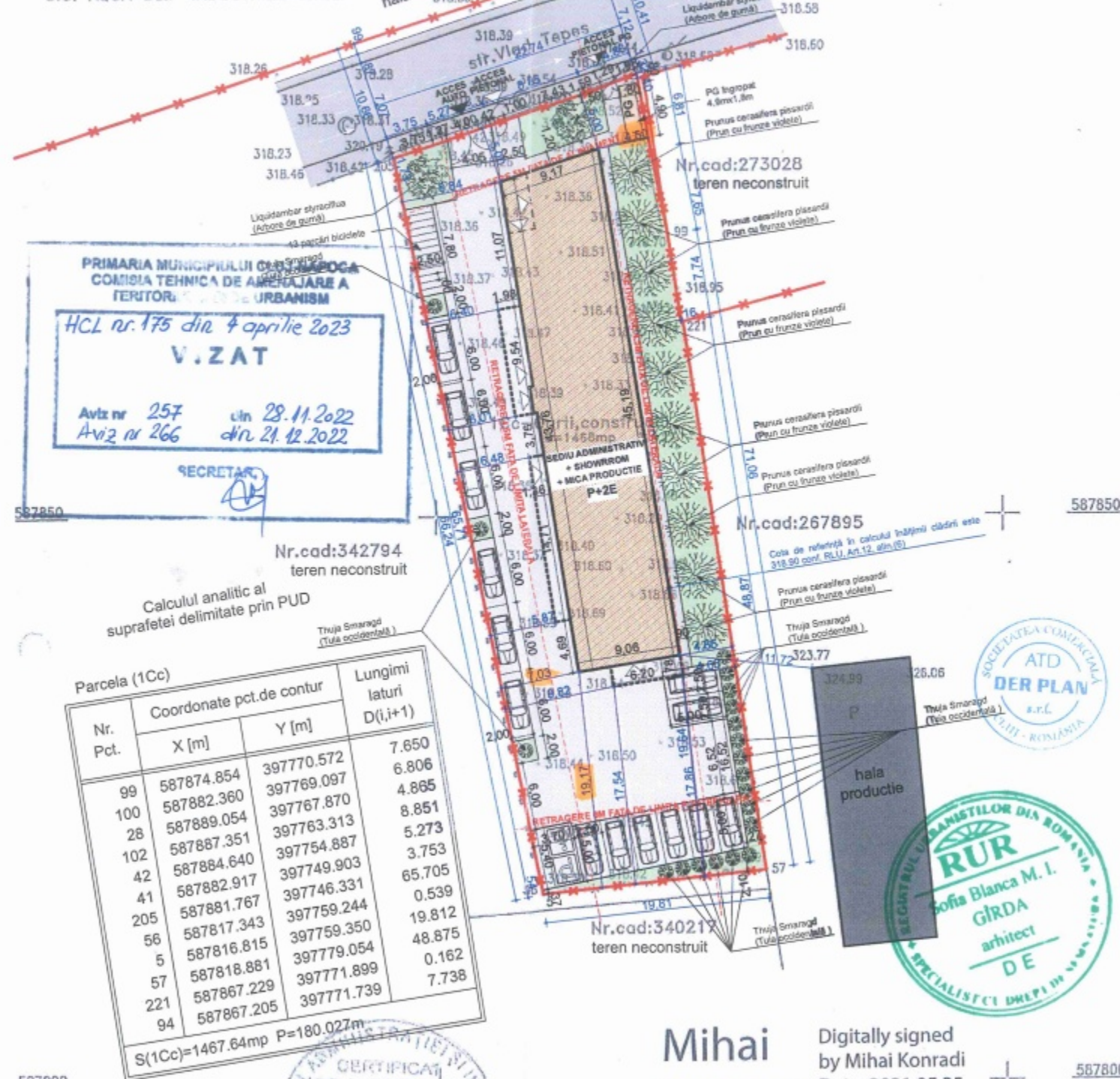
*Cota de referință în calculul înălțimii clădirii este 318.90
conf. RLU, Art.12, alin.(6)

Observație: Cota absolută maximă a construcției este de 330.88

	ARIE	PROCENT
TEREN	1468 mp	100%
CONSTRUCȚII EXISTENTE	0 mp	0.00%
CONSTRUCȚII PROPUȘE	403.57 mp	27.49%
TROTUAR	75.07 mp	5.11%
CAROSABIL	475.12 mp	32.37%
PARCĂRI AUTO	191.88 mp	13.07%
PARCĂRI BICICLETE	19.50 mp	1.33%
SPAȚIU VERDE	294.04 mp	20.03%
PUNCT GOSPODARESC	8.82 mp	0.60%
TOTAL	1468 mp	100%

Nr. cadastral: 260718
S.acte=1468mp; S.masurata=1468mp;
Adresa corpului de proprietate:
mun.Cluj-Napoca, str.Vlad Tepeș, nr.9, jud.Cluj
587900 CF: 260718 Cluj-Napoca

Beneficiari:
S.C. AQUA D&P INDUSTRIES S.R.L.



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
99	587874.854	397770.572	7.650
100	587882.360	397769.097	6.806
28	587889.054	397767.870	4.865
102	587887.351	397763.313	8.851
42	587884.640	397754.887	5.273
41	587882.917	397749.903	3.753
205	587881.767	397746.331	65.705
56	587817.343	397759.244	0.539
5	587816.815	397759.350	19.812
57	587818.881	397779.054	48.875
221	587867.229	397771.899	0.162
94	587867.205	397771.739	7.738

S(1Cc)=1467.64mp P=180.027m

MOLDOVAN CVIDIU-BOGDAN
2021.08.00 18:47
Sunt autorul acestui document
MOLDOVAN CVIDIU-BOGDAN
Autograful nr. 184
Data: Mai 2021

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2021.05.25
15:02:50 +03'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

LEGENDA

- CLĂDIRI EXISTENTE
- CLĂDIRE PROPUȘĂ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENTE
- PUNCT GOSPODĂRESC (PG)
- STRADA SECUNDARA
- SPAȚIU VERDE
- SUPRAFAȚĂ AUTO
- SUPRAFAȚĂ PIETONALĂ
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- ACCES PIETONAL PG
- VEGETAȚIE ÎNALTĂ ȘI MEDIE PROPUȘĂ

SECTIUNE TRANSVERSALA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Jud. Cluj, Cluj-Napoca, Str. G. In Brancusi nr. 28
Tel: 0746-458168; e-mail: atd@atd.com.ro

ATD der Plan

ARHI PRO
A.R.H.I.T.E.C.T.U.R.A

STR. IASLOB • NR. 20 • ET. 2 • CLUJ-NAPOCA • 53048 • CLUJ • ROMANIA
WEB: WWW.ARHI-PRO.RO • E-MAIL: OFFICE@ARHI-PRO.RO • TEL/FAX: +4 0264 636362

Sef proiect: arh. Remus Marușciac

Proiectat: arh. Diana Galoș

Desenat: arh. Diana Galoș

Verificat: arh. Remus Marușciac

Beneficiar: AQUA D&P INDUSTRIES S.R.L.
str. Tractoriștilor, nr. 33, Cluj-Napoca Cluj

Proiect nr. 454
PUD CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV, SHOWROOM ȘI MICA PRODUCȚIE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER
str. Vlad Tepeș, nr.9 Cluj-Napoca, jud. Cluj

REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza	Revizia	Data	Scara	Plansa nr.
P.U.D.	Rev. 07	26.08.2022	1:500	A.03

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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. AQUA D&P INDUSTRIES S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIPRO ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 773290/30.09.2022

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 cu funcțiuni administrative, showroom și mică producție P+2E – str. Vlad Țepeș nr. 9

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

- **Certificat de urbanism nr. 1412/05.05.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 257/28.11.2022**

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. 773290/30.09.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.03.2022

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 09.08.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14.02.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - 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 afișarea 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - 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 :

- S.C. SECPRAL PRO INSTALAȚII S.R.L. - [REDACTED]
- Kovacs Istvan - [REDACTED]
- Rareș Lungu - [REDACTED]
- S.C. GROSS & GROSS S.R.L. - [REDACTED]
- Moldovan Marin - [REDACTED]

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 09.08.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Remus Marușciac.

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 Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan