

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt
(spațiu comercial și birouri), P+2E+R, str. Vlad Țepeș nr. 7

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (spațiu comercial și birouri), P+2E+R, str. Vlad Țepeș nr. 7 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 642525/1/22.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 642555/433/22.07.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (spațiu comercial și birouri), P+2E+R, str. Vlad Țepeș nr. 7, beneficiari: MOLDOVAN MARIN VIRGIL, MOLDOVAN ANCA CORNELIA și S.C. GROSS&GROSS CONSTRUCT S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 140 din 14.05.2024 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 mixt (spațiu comercial și birouri), P+2E+R, str. Vlad Țepeș nr. 7, beneficiari: MOLDOVAN MARIN VIRGIL, MOLDOVAN ANCA CORNELIA și S.C. GROSS&GROSS CONSTRUCT S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 273028.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: 3.3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 4.5 m;
- retragerea față de limita posterioară sudică: 6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Vlad Țepeș;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural va fi plantat 1 arbore cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de **MOLDOVAN MARIN** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade nr. 10 înregistrată sub nr. **356924/433/2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 140 din 14.05.2024

pentru **P.U.D. - Construire imobil mixt (spațiu comercial și birouri), P+2E+R, str. Vlad Țepeș nr. 7** generat de imobilul cu nr. cad. 273028

Inițiator: Moldovan Marin-Virgil, Moldovan Anca-Cornelia și S.C. Gross & Gross S.R.L.

Proiectant: S.C. MADFORM CONCEPT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Cornel Suciu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 600 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 retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Prin excepție, în situațiile în care



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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: 3.3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 4.5 m;
- retragerea față de limita posterioară sudică: 6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Vlad Țepeș;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 853518/433/2023) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.02.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor depuse sub nr. 356924/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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. 2689 din 14.11.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

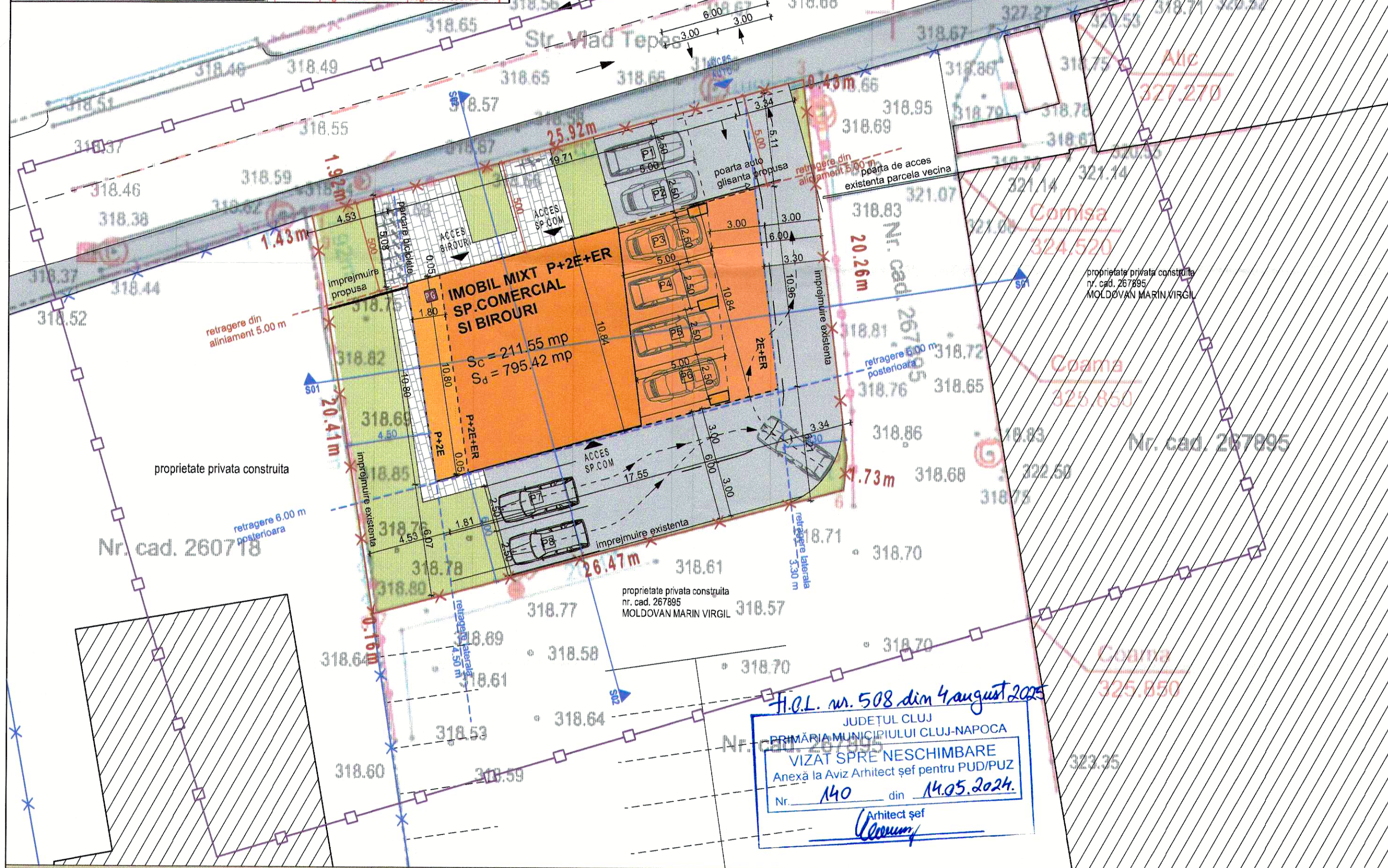
Șef birou arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. 3ex. arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 2500347 din 21.06.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.06.2024

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	587887.380 397768.660	1.426
2	587888.774 397768.361	1.917
3	587889.343 397770.192	25.923
4	587896.304 397795.163	0.428
5	587895.878 397795.202	1.734
6	587875.771 397797.648	26.467
7	587874.046 397797.473	0.162
8	587867.229 397771.899	20.409
9	587867.205 397771.739	

INVENTAR DE COORDONATE	
Sistem de coordonate WGS 84	
1	46°46'58.922906"N 23°39'39.477545"E
2	46°46'58.967884"N 23°39'39.462337"E
3	46°46'58.987314"N 23°39'39.548200"E
4	46°46'59.226416"N 23°39'40.719832"E
5	46°46'59.212642"N 23°39'40.722010"E
6	46°46'58.562855"N 23°39'40.853358"E
7	46°46'58.506898"N 23°39'40.846484"E
8	46°46'58.272129"N 23°39'39.646315"E
9	46°46'58.271264"N 23°39'39.638791"E



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPATIU COMERCIAL SI BIROURI)

IDENTIFICARE
BENEFICIAR:
MOLDOVAN MARIN-VIRGIL
MOLDOVAN ANCA-CORNELIA
SC GROSS&GROSS CONSTRUCT SRL

ADRESA:
str. Vlad Tepes, nr. 7
mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ
CF: 273028;
NR. CAD: 273028

GABARIT
Regim H: P+2E+ER
H alt max: 12.00 m
H max in cote absolute: 331.00 m (stereo 70)
de la cota terenului natural

INDICI URBANISTICI
POT existent: 0.00 %
CUT existent: 0.00
POT maxim: 40.00 %
CUT maxim: 1.50

POT propus: 35.26 %
CUT propus: 1.33

INFORMATII P.U.D.

SUPRAFETE
S_{teren} = 600 mp
S_c existenta = 0.00 mp
S_c propusa = 211.55 mp
S_d propusa = 795.42 mp
S_{spatiu verde} = 120.00 mp
S_{pavaje} = 268.45 mp

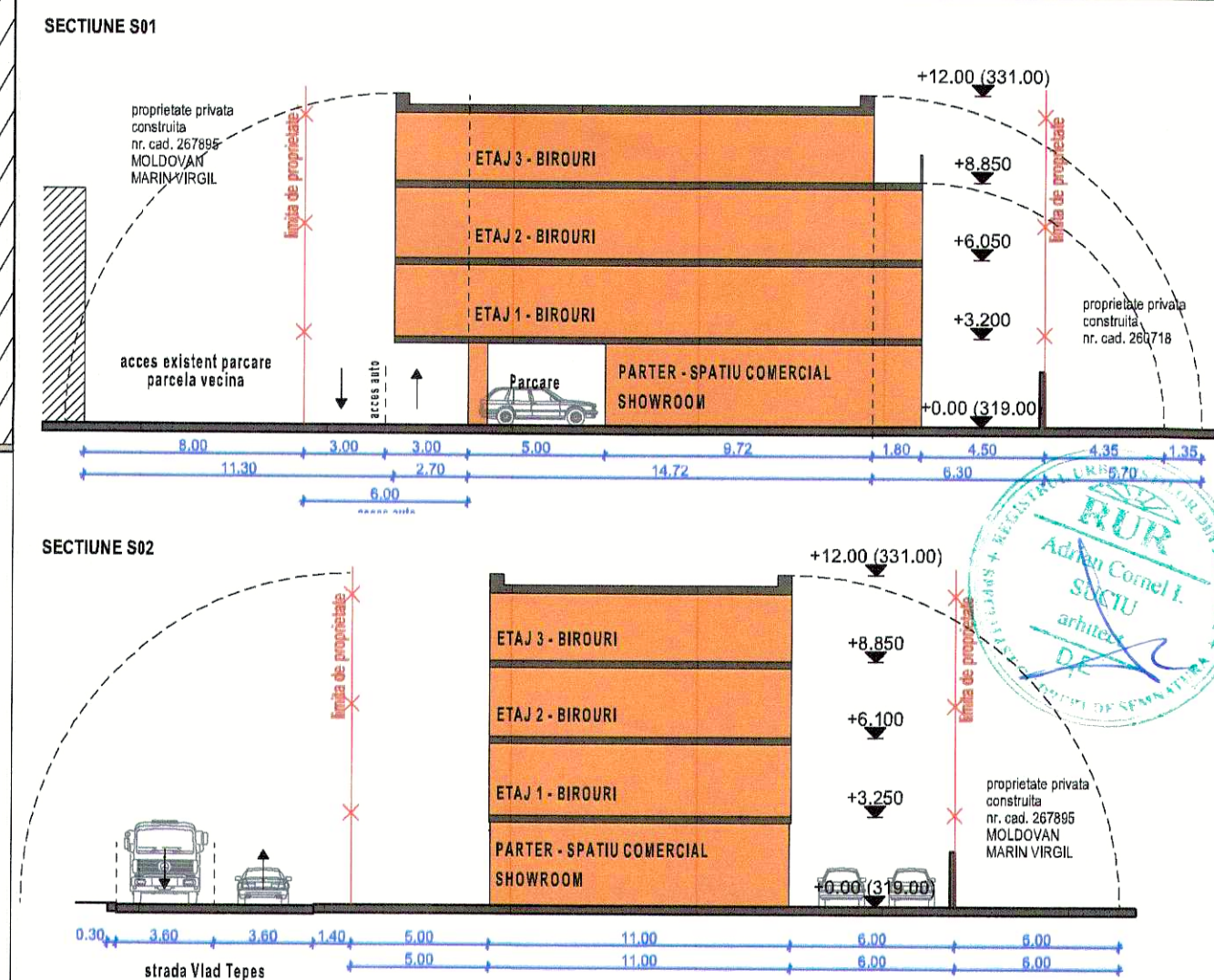
COTA +0.00 = 319.00
CATEGORIE DE IMPORTANTA: C
ZONA SEISMICA: F

BILANT TERITORIAL

LEGENDA	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
CONSTRUCTII	0.00 mp	0.00 %	211.55 mp	35.26 %
PAVAJE	0.00 mp	0.00 %	268.45 mp	44.74 %
SPATIU VERDE	600.00 mp	100.00 %	120.00 mp	20.00 %
TEREN CEDAT	0.00 mp	0.00 %	0.00 mp	0.00 %
TOTAL	600.00 mp	100 %	600.00 mp	100.00 %

LEGENDA	
—□— ZONA STUDIATA	CLADIRE PROPUSA P+2E+ER
—X— LIMITA PROPRIETATE STUDIATA	ETAJELE SUPERIOARE PROPUSE
—X— LIMITA PROPRIETATE VECINA	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
—X— RETRAGERE ALINIAMENT	SPATIU VERDE AMENAJAT
—X— RETRAGERE LATERALA SI POSTERIOARA	PAVAJE PIETONALE IN INCINTA
	CAROSABIL AUTO IN INCINTA
	TROTUAR PUBLIC
	ACCES AUTO INCINTA
	ACCES PIETONAL
	PUNCT GOSPODARESC
	IMPREJMUIRE PROPUSA

SECTIUNE PROPUNERE



PLANURI PROPUNERE



PLANURI PROPUNERE



PROIECTANT GENERAL: S.C. MADFORM CONCEPT S.C. MADFORM CONCEPT S.C. MADFORM CONCEPT S.C. MADFORM CONCEPT		TITLUL PROIECTULUI: ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SP. COMERCIAL SI BIROURI), AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER		FAZA DE PROIECTARE:
AMPLASAMENT: str. Vlad tepes, nr. 7 mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ		BENEFICIAR: MOLDOVAN MARIN-VIRGIL si sotia GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL		PROIECT NR. 006/2020
VERIFICAT ARH. URB. ADRIAN SUCIU		TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE		PLANSA NR. U02

P.U.D. – Construire imobil mixt(Spațiu comercial și birouri), P+2E+R
str. Vlad Țepeș nr. 7
Nr. 451510/9.04.2025
(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : MOLDOVAN MARIN VIRGIL, MOLDOVAN ANCA CORNELIA, S.C. GROSS&GROSS CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. MADFORM CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 356924/21.03.2024

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 imobil mixt(Spațiu comercial și birouri), P+2E+R, str. Vlad Țepeș nr. 7

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

- **Certificat de urbanism nr. 2689/2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 140/14.05.2024**

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. 356924/21.03.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.01.2023.

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:

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 13.02.2024;

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 ziarul Făclia din 16 ianuarie 2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.02.2024 - ora 14:00.

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 13.02.2024 - ora 14:00.

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 :

- S.C. AQUA D&P S.R.L. – str.Tractoriștilor, nr. 33

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.02.2024 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mizgan Adrian.

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

