

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
construire grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare, str. Nicolae Drăganu nr. 1A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare, str. Nicolae Drăganu nr. 1A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 370072/1/4.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 370099/433/4.03.2026 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare, str. Nicolae Drăganu nr. 1A, beneficiare: S.C. Saf Adria Impex S.R.L. și S.C. Grand Hotel S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 181 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 grădiniță, S+P+E, amenajări exterioare, str. Nicolae Drăganu nr. 1A, beneficiare: S.C. Saf Adria Impex S.R.L. și S.C. Grand Hotel S.R.L., pe o parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 357673.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se propune construirea unei grădinițe cu regim de înălțime S+P+E, precum și amenajarea incintei (spații verzi, amenajări pentru joacă și recreere, circulații pietonale, platforme auto).

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3,4 m;

- *retragerea față de limita laterală sudică:* 6,4 m;

- *circulații și accese:* din str. Nicolae Drăganu și din str. Trifoiului;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Liu. Spre strada Trifoiului va fi amenajată o zonă de „drop-off” pentru copii – 4 locuri de staționare auto;

- *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren necesară regularizării trotuarului, la intersecția str. Trifoiului cu str. Nicolae Drăganu, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (conf. Propunerii din planșa U06 - Proprietatea asupra parcelelor).

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație vor fi suportate de beneficiarele 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,
In. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBALE

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 **S.C. SAF ADRIA IMPEX S.R.L. și S.C. GRAND HOTEL S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Vasile Conta, nr. 2 înregistrată sub nr. 794466/433/2025 și completările depuse sub nr. 848032/433/2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.181... din 26.11.2025

pentru **P.U.D. - construire grădiniță S+P+E, amenajări exterioare, str. Nicolae Drăganu nr. 1A** generat de imobilul cu nr. 357673

Inițiatori: **S.C. SAF ADRIA IMPEX S.R.L. și S.C. GRAND HOTEL S.R.L.**

Proiectant: **S.C. Plan Trade S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Julia A. Katona

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1781mp, situată pe str. Nicolae Drăganu nr.1A, cu deschidere la strada Nicolae Drăganu și str. Trifoiului, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și sudică.

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:* deschis;

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Hcornișă = max. 8m, H max 12m;

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

-*retragerea 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. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragerea 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;

-*retragerea 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. 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. d) 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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune construirea unei grădinițe cu regim de înălțime S+P+E, precum și amenajarea incintei (spații verzi, amenajări pentru joacă și recreere, circulații pietonale, platforme auto).

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3,4 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* 6,4 m;
- *circulații și accese:* din str. Nicolae Drăganu și din str Trifoiului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform Art. 9 din RLU PUG aferent UTR Liu. Spre strada Trifoiului va fi amenajată o zonă de „drop-off” pentru copii – 4 locuri de staționare auto;
- *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.D., înregistrată sub nr. 794466/433/2025 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 5.11.2025. În urma sedinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 848032/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară regularizării trotuarului la intersecția străzii Trifoiului cu str. Nicolae Drăganu, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (cf. Propunerii din planșa U06- Proprietatea asupra parcelelor).

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 583 din 25.03.2025, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. Inspector Adina Laura Birjic

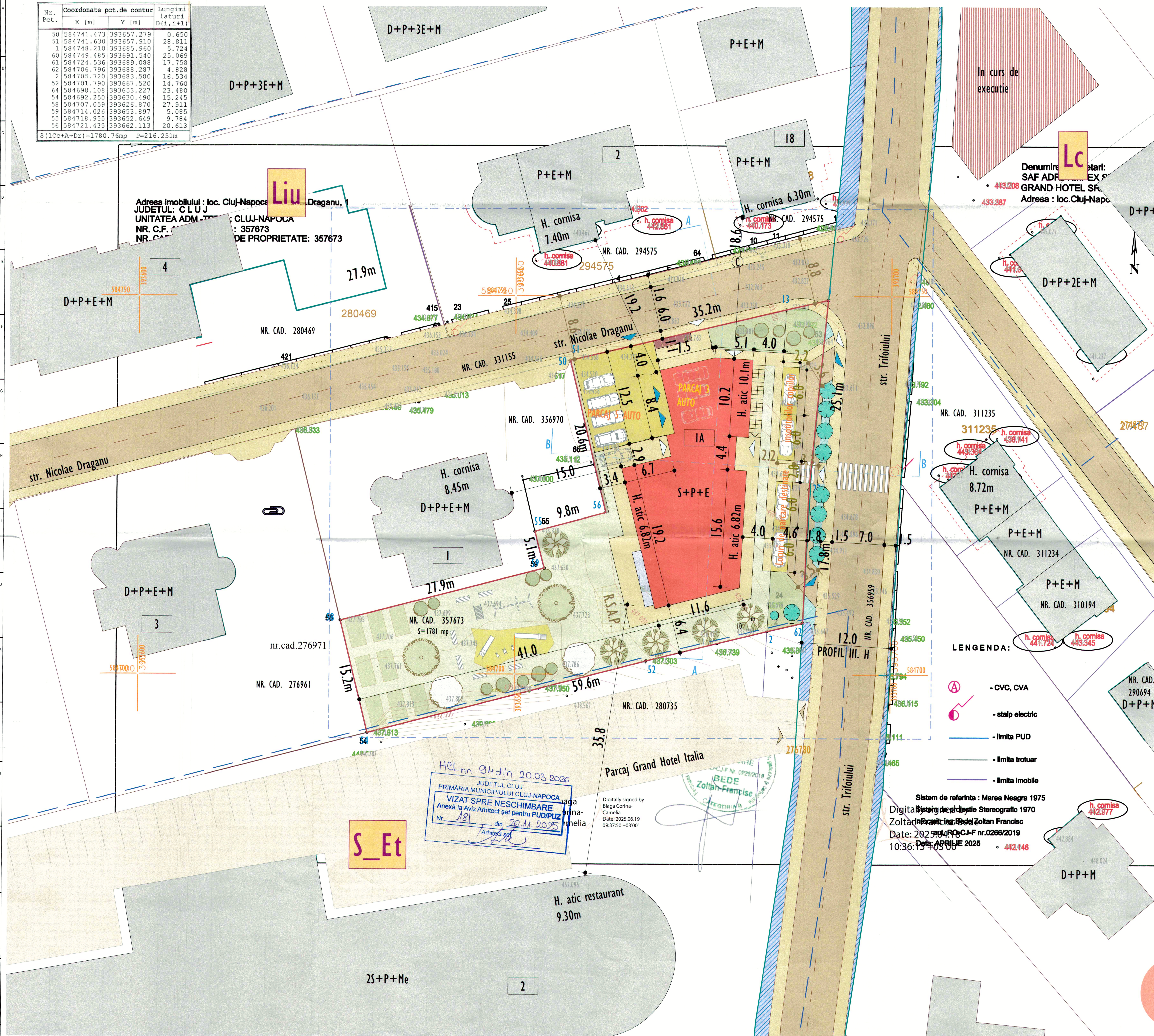
Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9335005 din 26.11.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.11.2025

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
50	584741.473 393657.279	0.650
51	584741.630 393657.910	28.811
1	584748.210 393685.960	5.724
60	584749.485 393691.540	25.069
61	584724.536 393689.088	17.758
62	584706.796 393688.287	4.828
2	584705.720 393683.580	16.534
52	584701.790 393667.520	14.760
64	584698.108 393653.227	23.480
54	584692.250 393630.490	15.245
58	584707.059 393626.870	27.911
59	584714.026 393653.897	5.085
55	584718.955 393652.649	9.784
56	584721.435 393662.113	20.613

S (1Cc+A+Dr)=1780.76mp P=216.251m

Adresa imobilului : loc. Cluj-Napoca
JUDEȚUL : CLUJ
UNITATEA ADM. TER. : CLUJ-NAPOCA
NR. C.F. : 357673
NR. CAD. : 280469
DE PROPRIETATE : 357673



UTR Liu
P.O.T. maxim - instituti de invatamant 25%
C.U.T. maxim - instituti de invatamant 0.5
Regim de inaltime maxim S+P+E+Er

SITUATIA EXISTENTA

Suprafata teren	1781 mp
Suprafata construita existenta	0 mp
P.O.T. existent	0.0 %
C.U.T. existent	0.0
Regim de inaltime existent	-

SITUATIA PROPUSA

Suprafata construita propusa	394 mp
Suprafata desfasurata propusa	1182 mp
Suprafata desfasurata pentru calcul C.U.T.	890 mp
Regim de inaltime propus	S+P+E
Suprafata subsol	394 mp
Suprafata parter	394 mp
Suprafata etaj 1	394 mp
P.O.T. propus	22.12 %
C.U.T. propus	0.50

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REGLEMENTATA

	EXISTENT	PROPOS
1 Constructii	0	394
2 Circulatii carosabile	0.00	22.12
3 Circulatii pietonale		7.75
4 Loc de joaca		12.41
5 Punct gospodaresc cu cinci fractii		8.82
6 Spatii verzi amenajate pe sol natural		0.45
7 Teren destinat latirii strazii Nicolae Draganu		48.46
		0.22

BILANT TERITORIAL PE PARCELA IN INTELUL URBAN

	EXISTENT	PROPOS
Suprafata teren in inteles urban	2705	2705
1 Constructii	232	626
2 Suprafata desfasurata pentru calcul C.U.T.	802	1692
		0.63

FUNCTIUNI

Suprafata desfasurata functiune institutie de invatamant	890 mp
--	--------

CALCUL LOCURI DE PARCARE

	NECESAR	ASIGURAT
Funciune institutie de invatamant	4.45	
Total locuri de parcare auto	5	12
din care 3 locuri la subsol, 5 locuri in incinta cu acces din str. N. Draganu si 4 locuri dealungul strazii Trifoiului		

Parcarea biciclete:
Funciune institutie de invatamant 4.45
Total locuri de parcare biciclete 5

in parcajul subteran

H maxim atic etaj 10.1m

SPATII VERZI

VEGETATIE JOASA - GAZON	
VEGETATIE MIESE - ARBUSTI DECORATIVI	
VEGETATIE INALTA - ARBORI MARI, CU TRUNCHI INCURBATI LA 1M DEASUPRA SOLULUI CU CIRCUMFERINTA DE MINIM 35cm (P BUCATI)	
PAR ORNAMENTAL CHANTIERUL (Pyrus calleryana Chantierul) - 5 BUCATI	
ORES (Prunus avium) - 2 BUCATI	
MAR (Malus pumila) - 2 BUCATI	

LEGENDA:

- CVC, CVA
- stalp electric
- limita PUD
- limita trotuar
- limita imobile

Sistem de referinta : Marea Neagra 1975
Data: 2025.06.19
Data: 2025.06.19
Data: 2025.06.19

CONSTRUCTIE PROPUSA

CONSTRUCTII EXISTENTE

LIMITA DE PROPRIETATE

LIMITA SERVITUTE PUBLICA

SERVITUTE PUBLICA

LIMITA U.T.R.

LIMITA ZONA STUDIATA

CIRCULATII AUTO

TROTUAR

R.S.A.P.

REZERVOR SUBTERAN APE PLUVIALE

ACCES PIETONAL

ACCES CAROSABIL

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

LOC DE JOACA

SPATIUL GOSPODARESC CU 5 FRACTII

SCARA DE INCENDIU

ACCES/PARCAJ AUTO

TEREN DESTINAT LATIRII STRAZII NICOLAE DRAGANU

GRADINA FLORI, ZARZAVATURI

Proiectant: S.C. PLAN TRADE S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei 64A
J12/505/2006, R18380735

Beneficiar: S.C. GRAND HOTEL S.R.L.

Proiect: Construire gradinita S+P+E
Cluj-Napoca, str. Nicolae Draganu nr. 1A
Faza P.U.D.
Categorie de importanta "C".
Clasa de importanta "III".
Zona seismica conf. P100-1/2013 ag=0.10g, Tc=0.7sec
Exigenta "A1".

Plan: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara: 1:250

Proiectant: Numele, Semnat.
Sef proiect: Arh. Katona J.
Proiectat arhitectura: Arh. Hanga L.

Desenat: Hanga Ana

Numar proiect: 11. 2019
Data: Iunie 2025

Plan: U 04