

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 64

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 64 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 372640/1/5.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 372665/433/5.03.2026 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 64, beneficiare: S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L. și SOCIETATEA SIRBAU INVEST S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 2 din 23.01.2026 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 64, beneficiare: S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L. și SOCIETATEA SIRBAU INVEST S.R.L., pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 357704.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 357704, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (funcțiuni terțiare și locuire colectivă), cu regim total de înălțime 2S+P+2E+R, amenajări exterioare, sistematizare verticală teren.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nord-estică:* pe limita de proprietate, pe o distanță de 47 m de la aliniament și în retragere de minim 5 m, după adâncimea de 47 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumină și în retragere de minim 6,5 m, după adâncimea de 23 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 16,6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada G-ral Traian Moșoiu;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare (auto și velo) amenajate în spații specializate dispuse subteran, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii G-ral Traian Moșoiu va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. G-ral Traian Moșoiu, anterior recepției construcției propuse.

În conformitate cu prevederile Avizului nr. 889452/446/2025 al Serviciului Siguranța circulației, amenajarea noului acces auto se va realiza de către o firmă autorizată, fără

modificarea cotei trotuarului, cu bordură teșită, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Se vor respecta prevederile Legii nr. 101/2020, în ceea ce privește amenajarea parcării subterane.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism 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,
Jr. **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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Oltului, nr. 47, ap. 13, înregistrată sub nr. 767239/433/2025, cu completările depuse sub nr. 892362/433/2025 și nr. 959121/433/2025, 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. ... 2 ... din 23.01.2026

pentru **P.U.D. Construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R, str. Traian Moșoiu nr. 64** generat de imobilul cu nr. cad. 357704;

Inițiator: S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L., SOCIETATEA SIRBAU INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adina Crina Schmidt

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 2078 mp, situată pe frontul sudic al străzii Traian Moșoiu la nr. 64, delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-vestică, de parcelă reglementată specific prin PUD aprobat prin HCL nr. 488/2024 în partea nord-estică și parcele rezidențiale în partea sudică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată preponderent în UTR RrM2 și parțial în UTR Lip. Propunerea de construire vizează strict suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

U.T.R RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

-*regim de construire*: închis

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m); d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

-*indici urbanistici* : pentru parcelele comune: POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,8. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).

-*amplasarea față de aliniament* : Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea



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

sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-retragerea față de limitele laterale și față de limitele posterioare: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. (...) În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. (...) În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. cad. 357704, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (funcțiuni terțiare și locuire colectivă), cu regim total de înălțime 2S+P+2E+R, amenajări exterioare, sistematizare verticală teren.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nord-estică*: pe limita de proprietate, pe o distanță de 47 m de la aliniament și în retragere de minim 5 m, după adâncimea de 47m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sud-vestică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat, cu o curte de lumină și în retragere de minim 6,5m, după adâncimea de 23m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 16,6 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Traian Moșoiu;
- *staționarea vehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare (auto și velo) amenajate în spații specializate dispuse subteran, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din RLU PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 767239/433/2025) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.10.2025. În urma sedinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 892362/433/2025 și nr. 959121/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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



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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian Moșoiu va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Traian Moșoiu, anterior recepției construcției propuse.

În conformitate cu prevederile Avizului nr. 889452/446/2025 al Serviciului Siguranța Circulației, amenajarea noului acces auto se va realiza de către o firmă autorizată, fără modificarea cotei trotuarului, cu bordură teșită, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Se vor respecta prevederile Legii nr.101/2020, în ceea ce privește amenajarea parcării subterane.

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 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. 794 din 16.04.2025, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 18 lei, conform Chitanței nr. 10691771 din 23.01.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.01.2025

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** : S.C. AMD ASSETS INVESTMENT S.R.L., SOCIETATEA SIRBAU INVEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 671884/433/6.08.2025.

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 imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+2E+R, str. Gen. Traian Moșoiu, nr. 64.

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

- **Certificat de urbanism nr. 794/16.04.2025**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 2/23.01.2026**

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. 671884/433/6.08.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.04.2025.

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.ziarulfăclia.ro din 5 august 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 :

- Oprean Voicu, Oprean Delia-Alina –
- S.C. GYNIA S.R.L. – Str. General Traian Moșoiu, nr. 60, Cluj-Napoca
- Grindean Ioan Eugen -
- S.C. Axial Construct Invest S.R.L. – Str. General Traian Moșoiu, nr. 66-68, Cluj-Napoca
- Garbaceea Ecaterina, Garbaceea Razvan Dimitrie –
- Zsigmond Ana –

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. Mihai Schmidt.

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

