

30/3.03.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1

1-13 pag.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară;  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1 - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 250810/1/22.02.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 251300/433/23.02.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1, beneficiari: Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 202/14.09.2022, nr. 231/27.10.2022 și Avizul C.Z.M.I. nr. 119/U/3.03.2022 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 S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1, beneficiari: Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 269915.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 269915, pe care există fond construit corp C1(nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare și se propune construirea un imobil mixt S+P+3E+R, dispus în aliniamentul străzii Albert Einstein, în front continuu închis.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 17,95 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 15 m de la aliniament,
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 13,56 m;
- *accesul auto și pietonal:* accesul pe parcelă se realizează din str. Albert Einstein;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare 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 Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției propuse. Suprafața de referință pentru calculul coeficientului de utilizare al terenului ( CUT) este suprafața parcelei inițiale inclusă în Unitatea Teritorială de Referință ( U.T.R.).*

*Accesul auto prin gang și accesul auto la subsol vor fi semaforizate. Amenajarea noului acces auto, fără modificarea cotei trotuarului existent, va fi realizată, pe cheltuiala beneficiarului, de o firmă specializată de drumuri, anterior recepției construcției propuse.( cf. Aviz nr. 523934/446/16.09.2021 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUD).*

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



**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1**

Prin cererea nr. 883786/433/2022, Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 635 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Albert Einstein, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit corp C1 (nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare.

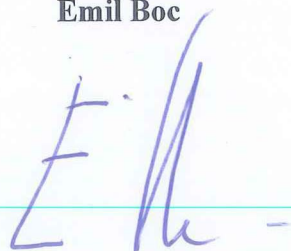
Conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată preponderent în U.T.R. ZCP\_M1 - Zonă construită protejată - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic și o porțiune neglijabilă (16 mp) în UTR ZCP\_C2 - Zonă construită protejată - Zonă centrală situată în afara incintei fortificate.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 269915, în vederea realizării unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim final de înălțime de S+P+3E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 250810/1/22.02.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 883786/433/2022, Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1.

Documentația a fost întocmită de: S.C. MCUB S.R.L., la comanda beneficiarilor: Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 269915.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 635 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Albert Einstein, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit corp C1 (nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare. Strada Albert Einstein (nr. Topo./cad. 9918/1), din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1017.

Conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată preponderent în U.T.R. ZCP\_M1 – Zonă construită protejată – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic. și o porțiune neglijabilă (16 mp) în U.T.R. ZCP\_C2 – Zonă construită protejată – zonă centrală situată în afara incintei fortificate.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 269915, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare și se propune construirea un imobil mixt S+P+3E+R, dispus în aliniamentul străzii Albert Einstein, în front continuu închis.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 17,95 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 15 m de la aliniament,
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 13,56 m;
- *accesul auto și pietonal:* accesul pe parcelă se realizează din str. Albert Einstein;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare 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 Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției propuse. Suprafața de referință pentru calculul coeficientului de utilizare al terenului ( CUT) este suprafața parcelei inițiale inclusă în Unitatea Teritorială de Referință ( U.T.R.).*

*Accesul auto prin gang și accesul auto la subsol vor fi semaforizate. Amenajarea noului acces auto, fără modificarea cotei trotuarului existent, va fi realizată, pe cheltuiala beneficiarilor, de o firmă specializată de drumuri, anterior recepției construcției propuse.( cf. Aviz nr. 523934/446/16.09.2021 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUD).*

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



Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 9.08.2022, a emis avizul nr. 202 din 14.09.2022 și avizul nr. 231 din 27.10.2022.

Pentru documentația P.U.D. s-a întocmit studiu istoric de către PFA Rus-Cacovean Ioana, istoric de artă și specialist MCC, în urma căruia se recomandă recuperarea și punerea în valoare a pieselor istorice și artistice din casele demolate ( sobe de teracotă, tâmplărie și fernerie originală de factură eclectică și Secession) și s-a emis Aviz C.Z.M.I. cu nr. 119/U/3.03.2022 privind „Desființare corp C1, construire imobil mixt, împrejmuire”, faza P.U.D.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2089/7.07.2021, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Camelia Găz

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

23.02.2023.









PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Radu-Ionuț** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 405503/433/24.03.2022 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:

Nr. 212 AVIZ din 14.09.2022

pentru **P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+3E+R , str. Albert Einstein nr. 1**

generat de imobilul cu nr. cad. 269915

Inițiator: Rusu Radu-Ionuț

Proiectant: S.C. MCUB S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Voicu Bozac

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 635 mp, situată pe frontul vestic al străzii Albert Einstein, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică.

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

Parcela este încadrată preponderent în UTR ZCP\_M1 și o porțiune neglijabilă în UTR ZCP\_C2.

**UTR ZCP\_M1 Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic -funcțiune predominantă:** Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

**-regim de construire:** ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis

**-înălțimea maximă admisă:** Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+IR (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

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

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

**-indici urbanistici :**

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim= 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max=2,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max=3,8 ADC/mp

**-retragere față de aliniament :** Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

**-retragerea față de limitele laterale :** 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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.

-retragerea față de limitele posterioare : 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 propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 269915, pe care există fond construit corp C1(nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare și se propune construirea un imobil mixt S+P+3E+R, dispus în aliniamentul străzii Albert Einstein, în front continuu închis.

### Documentația reglementează:

- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 17,95 m de la aliniament;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 15 m de la aliniament,
- retragerea față de limita posterioară: min. 13,56 m;
- accesul auto și pietonal: accesul pe parcelă se realizează din str. Albert Einstein;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției propuse.*

*Accesul auto prin gang și accesul auto la subsol vor fi semaforizate. Amenajarea noului acces auto, fără modificarea cotei trotuarului existent, va fi realizată, pe cheltuiala beneficiarului, de o firmă specializată de drumuri, anterior recepției construcției propuse. ( cf. Aviz nr. 523934/446/16.09.2021 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUD)*

*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.2089 din 07.07.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan  
Red. 3 ex. Arh. Camelia Gâz

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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. 23/ din 27.10.2022

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 202 din 14.09.2022*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 202 din 14.09.2022 emis pentru P.U.D. - **Construire imobil mixt S+P+3E+R , str. Albert Einstein nr. 1** în sensul:

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă și adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției propuse. Suprafața de referință pentru calculul coeficientului de utilizare al terenului ( CUT) este suprafața parcelei inițiale inclusă în Unitatea Teritorială de Referință ( U.T.R.).*

PRIMAR  
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



**P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+3E+R**  
**str. Albert Einstein nr. 1**  
**Nr. 883786/23.11.2022**  
**(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 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : RUSU RADU IONUȚ și RUSU ALEXANDRA MARIA
- **Proiectant** : S.C. MCUB S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 405503/24.03.2022

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 mixt S+P+3E+R – str. Albert Einstein nr. 1

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

- **Certificat de urbanism nr. 2089/07.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 202/14.09.2022 și 231/27.10.2022**

**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. 405503/24.03.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.04.2022

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\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 16.03.2022



Dezbaterea 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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a 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;

A fost notificat :

- Asociația de Proprietari – str. Horea nr. 6
- Iancu Constantin –
- Puica Alexandru –
- Bențea Maria și Bențea Ioan –
- Ferenczi Ludovic, Ferenczi Iuliana, Ferenczi Gheorghe, Ferenczi Zoltan – s

A fost amplasate pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

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 beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristina Sin  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 445002/12.04.2022, Ferenczi Ludovic, Ferenczi Iuliana, Ferenczi Zoltan și Ferenczi Gheorghe prin avocat Capătă Antoniu Domițian Mihai, comunică următoarele obiecțiuni

Excavarea la adâncimea de cca. 10 m pe o suprafață de cca 18 m x 14 m, fără o expertiză geologică detaliată, prezintă riscul de surpare a terenului și de deteriorare a construcției noastre, putând conduce la fisurarea și afectarea structurii de rezistență a clădirii subsemnate învecinate.

Având în vedere că zona are un risc ridicat de alunecare, există un pericol foarte mare de fisurare a clădirilor învecinate. Nu există o expertiză detaliată tehnică și o expertiză geotehnică verificată la cerința Af pentru soluții de fundare la limita proprietății.

Mentionăm faptul că imobilul proprietatea noastră situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Dacia nr. 1, jud. Cluj, este vechi și nu este construit cu beton armat.

Solicităm de asemenea să ni se comunice soluțiile tehnice avute în vedere pentru prevenirea acestui pericol real de fisurare, într-o zonă cu risc ridicat de alunecare a terenului.

2. Deteriorarea aspectului estetic al străzii, mărirea poluării aerului și a poluării fonice.

Conform prevederilor din P.U.G., parcela principală se încadrează în UTR: ZCP\_M1, iar condiționarea primară este de elaborare P.U.Z. pentru zonele construite protejate, documentație în care este necesar studiu pe întreaga unitate teritorială.



Printr-un astfel de studiu se impune observarea si conservarea coerenței urbane, fiind o zona protejata cu fond construit valoros care prevede alinierea la cornisa a constructiilor noi propuse.

Nu lipsit de interes ar fi si realizarea inca din aceasta faza a unui studiu de impact pentru intreg frontul stradal unde se intervine, cu prezentarea intocmai cel puțin a frontului stradal estic si a relatiei viitoarei investitii cu contextul existent, respectiv vecinatati imediate si vecinatati apropiate, de unde sa rezulte faptul ca viitoarea investitie nu va avea niciun impact negativ in zona si nu va afecta in mod negativ imaginea urbanistica si arhitectonica a zonei precum si a vecinatatilor imediate sau mai indepartate.

Prin inserarea unei cladiri moderne este afectata estetica strazii, compusa si dintr-un fond valoros arhitectural, la numarul 6 regasindu-se monumentul istoric de clasa B – sediul cenaclului literar Victor Papilian, imobil construit in secolul XIX.

### **3. Schimbarea destinatiei cladirii.**

Schimbarea destinatiei cladirii situata in municipiul Cluj-Napoca, str. Einstein nr. 1, jud. Cluj din locuinta in imobil mixt aduce serioase modificari „in sens negativ” in comportamentul intregii strazi (trafic, situatii de urgenta, incendiu, zgomot, poluare, etc.).

### **4. Afectarea insoririi imobilului subsemnatiilor.**

Pentru proiectul propus nu este realizat un studiu de insorire si nu exista avizul Directiei de Sanatate Publica Cluj.

**5. Punctul gospodaresc al imobilului situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Einstein nr. 1, jud. Cluj dispus la nivelul parterului, in spatiu specializat, trebuie sa fie dimensionat corespunzator (min. 10 mp), astfel incat acesta sa nu constituie, prin functionarea lui, riscuri pentru sanatatea populatiei si/sau sa creeze disconfort si totodata trebuie sa fie prevazut cu rigola de scurgere.**

6. Solicitam ca imprejmuirea care se va realiza intre amplasamentul situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Einstein nr. 1, jud. Cluj si imobilul proprietatea noastra situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Dacia nr. 1, jud. Cluj, sa aiba o inaltime de minim 3 m.

Pentru investitia propusa, de mare amploare, cu un impact urbanistic si arhitectural negativ, amplasata intr-o zona istorica protejata, va rugam sa luati act de dezacordul nostru cu privire la P.U.D. in forma propusa.

Va solicitam sa ne comunicati raspunsurile Dvs. privind problemele mai sus mentionate.

Cu respect si consideratie,  
**FERENCZI LUDOVIC, FERENCZI JULIANA, FERENCZI ZOLTÁN si  
FERENCZI GHEORGHE**

prin avocat,





## 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;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor : Ferenczi Ludovic, Ferenczi Juliana, Ferenczi Zoltan și Ferenczi Gheorghe prin avocat Capătă Antoniu Domițian Mihai, cu nr. 445002/12.04.2022, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Nu se va face excavare la adâncime de 10 m. Clădirea propusă prin proiectul de față are regim de înălțime Subsol+parter+3 etaje+etaj retras.

Adâncimea cotei de călcare în subsolul propus este la circa 2,80 m mai jos față de nivelul trotuarului (iar în partea dinspre clădirea Dvs doar 2,60 m mai jos față de nivelul trotuarului). Întrădevar, cota de săpătură va fi ceva mai adâncă (cu înălțime cca 80- 100 cm), însă se vor lua toate măsurile de protecție încât să nu fie afectată proprietatea Dvs (măsurile de consolidare ce vor fi analizate în etapa de proiectare următoare, împreună cu un expert de structură, adică fața DTAC).

În plus, doresc să vă amintesc că și clădirea existentă de la adresa A. Einstein nr 1 are o pivniță aproape la fel de adâncă în zona de la stradă, fiind lipită și de proprietatea Dvs.

Există studiu geotehnic verificat la cerința Af, fiind anexat la dosarul depus la primărie.

2. PUZ-ul la care faceți Dvs referire este PUZCP și este o documentație ce cuprinde în principiu tot Centrul Clujului. Această documentație nu cade în sarcina unui investitor privat.

În schimb, în același text la care faceți Dvs referire, în regulamentul de urbanism aferent UTR ZCPM1, SECȚIUNEA 1/A. CONDITIONARI PRIMARE, acolo unde este pomenit PUZCP, este scris: "până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/ desființare se va face în baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice."

Proiectul nostru respectă această prevedere, adică prin Certificatul de Urbanism nr. 2089/07.07.2021 s-a solicitat obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură.

A fost întocmită o ridicare topografică foarte minuțioasă, am întocmit un relieu al clădirii existente (măsurătoare), am apelat la un expert care a făcut un studiu istoric, s-a analizat în ansamblu strada (au fost desenate fațadele tuturor imobilelor de pe str. Einstein, atât frontul vestic cât și cel estic), s-a desenat volumetria pentru proprietatea studiată, s-a analizat și posibilități de construire pentru imobilele vecine, în condiții reale (ținându-se cont de POT, CUT admis în zonă, regim de înălțime etc) și s-a obținut Aviz Favorabil de la Direcția Județeană pentru Cultură nr. 119/ 03.03.2022, fiind anexat la dosarul depus la primărie.

3. Clădirea propusă se înscrie în tipologia funcțională admisă în regulamentul de urbanism aferent UTR ZCPM1. PUG-ul impune un anumit profil funcțional, în care se specifică că "la imobilele noi, părțile spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public". Prin proiectul de față, se propune realizarea unui spațiu comercial orientat spre stradă, fără comerț stradal, având accesul din stradă poziționat în apropierea gangului de acces în clădirea proiectată, adică nu în proximitatea proprietății Dvs. Se propun 11 apartamente, traficul generat fiind unul nesemnificativ raportat la capacitățile orașului. A fost obținut aviz de la Siguranța circulației, fiind anexat la dosarul depus la primărie.

Clădirea este gândită ca un compartiment de incendiu distinct, neexistând risul propagării unui incendiu spre ea sau de la ea spre vecini.

În plus, mai doresc să vă spun că deși regulamentul de urbanism permite construirea unei clădiri care să aibă înălțimea la stradă de circa 17 m, am preferat să facem clădirea mai joasă, de doar 13,80 m în zona vizibilă (adică înălțimea cornisei).

4. A fost întocmit un studiu de insorire și a fost obținut avizul Direcției de Sănătate Publică Cluj, fiind anexat la dosarul depus la primărie.

5. Punctul gospodăresc este amplasat foarte discret, într-un spațiu distinct, în gangul imobilului proiectat, relativ în apropierea strazii, astfel încât timpul de manipulare al containerelor să fie cât mai scurt. Spațiul pentru pubele este gândit pentru 6 pubele de capacitate fiecare de 240 L, capacitatea de depozitare fiind mai mult decât generoasă. Spațiul este foarte ușor de întreținut și menținut curat, fiind o nisa în gang.



6. Imprejmuirea dinspre imobilul Dvs va trebui sa respecte cerintele din regulamentul de urbanism, si anume cu H max= 2,2 m, opac.

Sper ca v-am raspuns la toate observatiile si va asigur de cefe mai bune intentii. Doresc sa am relatii cordiale cu toti vecinii.

Cluj-Napoca  
27.04.2022

cu deosebita stima,  
ing, Radu RUSU



2. probleme, observatii 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.

Prin notificarea cu nr. 456798/433/15.04.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 481806/02.05.2022, răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis reprezentantului legal al vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 490336/433/05.05.2022

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**

