

56/28.05.2024

1-371.

**HOTĂRÂRE**

privind modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023

(de aprobare a P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2024 – proiect  
din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 474379/1/17.05.2024 al primarului municipiului Cluj-  
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 474428/433/17.05.2024 al Direcției Generale de  
Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 ( de  
aprobare a 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. 54 din 15.02.2024;

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 modificarea art. 1 al Hotărârii nr. 113/3.03.2023: P.U.D. - Construire imobil  
mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1, beneficiari: Rusu Radu-Ionuț și Rusu  
Alexandra-Maria, în sensul modificării condiției de dezmembrare a suprafeței de teren  
necesară lărgirii străzii Albert Einstein după cum urmează:

„Suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein, va fi dezmembrată din  
parcele inițiale, înscrise în CF cu titlul de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt)  
anterior recepției construcției propuse.”

**Art. 2** – Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 113/2023 rămân neschimbate.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

**CONTRASEMNEAZĂ:**  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. .... din .....  
(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023**  
**(de aprobare a P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1)**

Prin cererea nr. 267926/433/2024, Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 (de aprobare a P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1).

Prin Hotărârea nr. 113 din 3.03.2023 s-a aprobat P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1, iar conform Art.1 din Hotărâre „*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.).*”.

La baza Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 au stat Avizele Arhitectului Șef nr. 202 din 14.09.2022 și nr. 231 din 27.10.2023.

Prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 3.03.2023 s-a studiat parcela cu nr. cad. 269915, pe care există fond construit corp C1(nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare și s-a propus construirea un imobil mixt S+P+3E+R, dispus în aliniamentul străzii Albert Einstein, în front continuu închis.

Având în vedere faptul că suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein se suprapune cu o parte din construcția existentă propusă spre desființare, rezultă că aceasta nu poate fi dezmembrată, doar după executarea lucrărilor de desființare și radierea din C.F. a construcției existente.

Potrivit art. 8 alin.(4) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “ *În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii*” .

În vederea demarării concomitent a lucrărilor de desființare și construire și reținând prevederile legale menționate mai sus, se impune modificarea Art. 1 al Hotărârii 113 din 3.03.2023 în sensul modificării condiției de dezmembrare a suprafeței de teren necesară lărgirii străzii Albert Einstein, astfel: „ *Anterior recepției construcției propuse: Suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt).*” .

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 (de aprobare a P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1).

PRIMAR,  
EMIL BOC

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023**  
**(de aprobare a P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1)**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 474379/1/17.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 ( de aprobare a 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. 267926/433/2024, Rusu Radu-Ionuț și Rusu Alexandra-Maria solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 (de aprobare a P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1).

Prin Hotărârea nr. 113 din 3.03.2023 s-a aprobat P.U.D. – Construire imobil mixt, S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1, iar conform Art. 1 din Hotărâre „*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.).*”.

La baza Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 au stat Avizele Arhitectului Șef nr. 202 din 14.09.2022 și nr. 231 din 27.10.2023.

Prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 3.03.2023 s-a studiat parcela cu nr. cad. 269915, pe care există fond construit corp C1(nr. cad. 269915-C1) propus spre desființare și s-a propus construirea un imobil mixt S+P+3E+R, dispus în aliniamentul străzii Albert Einstein, în front continuu închis.

Certificatul de Urbanism nr. 2089 din 7.07.2021 ( prelungit până la 9.07.2024) prevede emiterea autorizației de construire odată cu autorizația de desființare.

Având în vedere faptul că suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein se suprapune cu o parte din construcția existentă propusă spre desființare, rezultă că aceasta nu poate fi dezmembrată, doar după executarea lucrărilor de desființare și radierea din C.F. a construcției existente.

Potrivit art. 8 alin.(4) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “ *În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii*” .

În vederea demarării concomitent a lucrărilor de desființare și construire și reținând prevederile legale menționate mai sus se impune modificarea Art. 1 al Hotărârii 113 din 3.03.2023 în sensul modificării condiției de dezmembrare a suprafeței de teren necesară lărgirii străzii Albert Einstein, astfel: „*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt) anterior recepției construcției propuse.*”

În acest sens a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 54 din 15.02.2024 pentru modificarea Avizului Arhitectului Șef nr. 202 din 14.09.2022 și nr. 231 din 27.10.2022, care a stat la baza aprobării P.U.D. prin H.C.L. nr. 113 din 3.03.2023.

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, 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 modificarea Hotărârii nr. 113 din 3.03.2023 (de aprobare a 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 arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

red.1ex. arh. Camelia Găz

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

Alina Rus 20.05.2024.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
NR. 398590 din 06/07/2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ~~2089~~ din 07.07.2021

**ÎN SCOPUL: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE (se va vedea pct. 4)**

Ca urmare a cererii adresate de **RUSU RADU-IONUȚ** și **RUSU ALEXANDRA-MARIA**, cu domiciliul /-sediul în județul **CLUJ**, municipiul /-orașul/ comuna **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax e-mail înregistrată la nr. **398590** din **06/07/2021**,

pentru imobilul  teren și/sau  construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul / orașul/ comuna **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Albert Einstein, nr. 1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CARTEA FUNCİARĂ 269915, 269915-C1,, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 269915, 269915-C1,,**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții : nu este cazul

Imobil este cuprins în Ansamblul urban "Centrul istoric al orașului Cluj" care figurează în lista monumentelor istorice conform M.O. partea I, nr. 113 bis/15.II.2016, nr. crt. 715, cod LMI CJ-II-a-A-07244.

Clădire propusă pentru clasare - conform planșei 3.2 anexă la RLU PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: casa cu 3 apartamente, teren (curți construcții).

Destinația zonei : parcela este încadrată preponderent în UTR ZCP\_M1, ZONA MIXTA CU REGIM DE

CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, si o portiune neglijabila in UTR ZCP\_C2 - Zona construită protejată - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate încadrat în zona de impozitare "A" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul:

- La emiterea autorizatiei de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de santier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la iesirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curateniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.
- La receptia lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/ construire

## ZCP C2

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste dezvoltările urbane (în general datând din secolul al XIX-lea) din jurul incintei fortificate și peste redezvoltările realizate în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea, după vânzarea și demolarea (parțială) a fortificațiilor. E o componentă a Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire e neuniform. Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci. Organizarea urbanistică e de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate se elaborează P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al P.U.Z.C.P. este ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.C.P., caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.C.P. ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea P.U.Z.C.P. autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific;
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument

istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice:

- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice;
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență și a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare – Codul Civil, Ordonanța nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice și cornișe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc). Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, de cult, culturale, de învățământ, de sănătate, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul Regulament. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

- activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de învățământ, de sănătate

– locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

Imobile monofuncționale

- (a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
- (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc)
- (c) turistice (hoteli, vile turistice etc).
- (d) activități, servicii de tip terțiar.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin P.U.Z.C.P sau studiul istoric.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## ZCP M1

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M1 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întregă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite



elaborarea etapizată a PUZCP caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific;
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice;
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora. Pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism – în

conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) să aibă acces public limitat (ocazional)

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansărdarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

S=635 mp

ZCP C2

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Operațiunile de modificare a parcelarului istoric se realizează cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea

acestui, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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 aferent P.U.D.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum «U», «C», «T», «O» etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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 fața 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.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Parcarea autovehiculelor se va face de regulă în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 16,5 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  $(1-3S)+P+3+M$ ;  $(1-3S)+P+3+1R$ .

(b) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în

contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fâltuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

#### Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de zinc, de cupru sau de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce

taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 75%

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 85%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.4

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,0.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește C.U.T. maxim reglementat, cu următoarele condiții:

(a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;

(b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;

(c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperișului existent.

#### **ZCP M1**

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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 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.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

calcanе. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. 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 exiscentă 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, peste spațiul public, 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.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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 fața 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. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la sol sau în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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  $(1-3S)+P+3+M$ ,  $(1-3S)+P+3+1R$  (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  $(1-3S)+P+4$

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Voluimetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

**Clădiri existente**

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare;

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

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

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 70%

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

#### 4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

#### NOTA:

- S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul "Desființare construcție existentă, PUD și DTAC construire imobil mixt, împrejmuire parțială, sistematizare verticală și amenajări exterioare".

- Imobilul se încadrează- conform PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 - prepondrent în UTR ZCP\_M1 și pe o suprafață neglijabilă în UTR ZCP\_C2.

- Potrivit secțiunii Conditionari primare, din regulamentul local de urbanism aferent UTR ZCP\_M1, nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

- Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

- Emiterea CU în scopul elaborării PUD nu obligă autoritatea publică locală la avizarea/ aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

- Funcțiunea mixtă este admisă în UTR ZCP\_M1 - conform Art.1 Utilizari admise din prezentul regulament de construire.

- Conform Art. 5 al prezentului regulament : "în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă"

- Conform art. 32, al. (1) , lit. d) din Legea nr 350/2001 actualizată, pentru stabilirea unor reglementări cu privire la conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu.



- În vederea elaborării P.U.D., se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

- În conformitate cu art. 6, alin (1), lit. c); art. 7, alin (1), art.8 alin (4) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții completată și modificată:

" c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construire"

" (1) Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții"

"(4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii."

- Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Organizarea de santier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

- Pentru acest amplasament s-a mai emis certificatul de urbanism nr 52/07.01.2019, în valabilitate cf. art. 4, alin. 5 din Legea nr. 55/2020 și HG nr. 636 din 09.06.2021, în scopul "elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare construcții, elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil mixt".

- Mentionăm ca în completare s-a prezentat Avizul nr 394/Z/16.05.2019 al Ministerului Culturii, Direcției județene pentru cultura și patrimoniul cultural Cluj, pentru elaborare PUD și construire imobil mixt.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**"ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE (se va vedea pct. 4)"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

##### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: HTTP://APMCJ.ANPM.RO, EMAIL:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu,

autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică  transport urban

Alte avize/acorduri

- cererea pentru AC semnata de proprietari imobil

- Avizul Arhitectului Șef fundamentat CTATU pentru PUD

- H.C.L. pentru P.U.D.

- plan reglementări P.U.D. cu viza secretariat Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

- Primarie - Direcția tehnică - Serviciul siguranței circulației

- extras din rolul fiscal privind valoarea de impunere și nesechestru (Primarie - Direcția impozite, taxe locale) - pentru clădirea care se desființează

- fotografii construcție care se desființează (perspectiva și fațade)

- plan organizare santier

- expertiză tehnică conform art 18, al (2) din Legea nr 10/1995 actualizată

- Acord vecini, exprimat în formă autentică pentru construcții cu alta destinație decât cea a clădirilor învecinate, conf. Ordinului 839/2009 modificat și actualizat, art.27 lit. (c) - dacă este cazul

- Acord vecini, exprimat în formă autentică, în condițiile Ordinului nr. 839/2009, modificat și completat cu Ordinul 3454/2019, art. 27, lit. a) : "pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora"

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Ministerul Culturii. Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniul Cultural Cluj

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- studiu privind performanta energetica a cladirii conform Legii nr 372/2005 modificata prin Legea 101/2020 – conform cap IX, art 17, alin (4) – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanta (definiti la art. 6, alin (1) din lege: a) clasa energetica, b) consumul total specific de energie primara, c) indicele de emisii echivalent CO2, d) consumul total specific de energie din surse regenerabile)

- studiu geotehnic

- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie pentru DTAC, DTAD si inventar de coordonate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizatia de construire

- pentru foraje geo

- pentru organizare santier

- pentru timbrul arhitecturii

- pentru transport moloz - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari, cu estimare cantitati

PENTRU ELABORARE P.U.D:

Studii necesare:

- P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie pentru scopul studiului si inventar de coordonate

- Studiu geotehnic

Alte avize:

- Ministerul Culturii. Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniul Cultural Cluj

- Aviz amplasament S.C. ELECTRICA S.A.

- Aviz amplasament S.C. Compania de Apă Someș S.A.

- Aviz amplasament S.C. Del Gaz Grid S.A.

- Aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

- Aviz Primarie - Directia Tehnică - Serviciul Siguranța Circulației

- act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

- dovada achitării taxei R.U.R pentru P.U.D.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,  
EMIL BOG

ARHITECT-ŞEF,  
Daniel Pop

Întocmit,  
Giurgiu Paula

SECRETAR GENERAL,  
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 12 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 5501354 din 06/07/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea*

**Certificatului de urbanism**

de la data de 10 / 07 / 2023 până la data de 09 / 07 / 2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

EMIL BOG

Arhitect-șef,

DANIEL POP

Șef serviciu,

ANSA SPIRGIU

Secretar general,

AURORA ROSCA

Director executiv,

CORINA CIUBAN

Data prelungirii valabilității: 14 / 06 / 2023

Achitat taxa de: 3,60 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 7534963 din

13 / 06 / 2023 transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.

PRELUNGIT ÎN DATA CERERII NR. 58754/131/13.06.2023

ÎNTOCMIT, CONSILIER MARIA VARGA



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 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. 54 din 16.02.2024

pentru *Modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 202 din 14.09.2022 și nr. 231 din 27.10.2022*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 202 din 14.09.2022 și nr. 231 din 27.10.2022 emis pentru: **P.U.D. - Construire imobil mixt S+P+3E+R, str. Albert Einstein nr. 1** în sensul:

Anterior recepției construcției propuse:

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la strat de uzură (asfalt). 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

4201605



Carte Funciară Nr. 269915-C1 Comuna/Oraș/Municipiul: Cluj-Napoca

**CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 269915-C1  
COPIE**

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**
**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Einstein, Nr. 1, Jud. Cluj  
**Electronic:** 269915-C1; **Nr. Topo:** 9933/C; **Suprafata:** 386

Nr. CF vechi: 139878

**Părți comune:** peretele comun cu fundația, accesul la pod, podul, acces pivniță, fațadele, gangul de la intrare, bransamente de apă, curent, gaz metan, canal

**Observații:** -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			3	1	269915-C1-U1	114	42/100		compus din 4 camere, 2 bucătării, 1 baie, pivniță, Su= 114,50 mp., p.i.c. in cota de 42/100
			2	2	269915-C1-U2	46.6			compus din 2 camere, bucătărie, pivniță. Su=46,60 mp., p.i.c. in cota de 16% parte
			1	3	269915-C1-U3	114.6			Apartament nr 1, compus din: 4 camere, bucătărie, baie, antreu și pivniță cu pic 42/100 in cf col 139878, cu su 114,60 mp

**B. Partea II. Proprietar si acte**
**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

**Unitate individuala 269915-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

**5349 / 02/04/2001**

Sentința Civilă nr. 126/2000 emis de Judecătoria Cluj Napoca, (decizia civilă a Curții de Apel Cluj nr. 275 din 2000, dosar 3273 din 2001);

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de moștenire și partaj, dobândit prin Hotărâre Judecatorească, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) HILF-ERZSEBET GYONGYI, bun propriu <i>Observatii: (provenita din conversia CF 139881)</i>	A1 / B-2
----	--	----------

**74357 / 29/06/2010**

Act Notarial nr. 434, din 28/06/2010 emis de BNP FUCHS ROZA MARGIT;

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1; cota initiala 1/1 1) BODO STEVEN ANDREW, bun propriu	A1 / B-5
----	---	----------

**16006 / 01/02/2016**

Act Notarial nr. PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE CUMPARARE NR 834, din 29/01/2016 emis de CHIS MIHAELA-LILIANA;

B3	Se notează antecontractul de vânzare-cumpărare, încheiat între BODO STEVEN ANDREW, în calitate de promitentă vânzătoare și EASTRIVER ASSET MANAGEMENT, în calitate de promitentă cumpărătoare, având ca obiect imobilul de sub A1. <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 71697/19.04.2016, act nr. CONVENTIE DE REZOLUȚIUNE NR. 3949/18.04.2016</i>	A1 / B-4
----	--	----------

**71697 / 19/04/2016**

Act Normativ nr. CONVENTIE DE REZOLUȚIUNE NR.3949, din 18/04/2016 emis de CHIS MIHAELA-LILIANA;

B4	se radiază notarea antecontractului de vânzare-cumpărare înscrisă sub B3	A1
----	--	----

**59850 / 07/04/2017**

Act Notarial nr. 170025064, din 07/04/2017 emis de Dobre Ion;

B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUSU RADU-IONUȚ, și soția 2) RUSU ALEXANDRA-MARIA, bun comun	A1
----	---	----

**78196 / 09/05/2017**

Act Notarial nr. 1479, din 07/04/2017 emis de Dobre Ion;

B6	Se îndreaptă eroarea materială strecurată odată cu încheierea nr. 59850/2017 și în consecință se menționează faptul că imobilul de sub A1 este bun comun cu soția Rusu Alexandra-Maria	A1
----	--	----

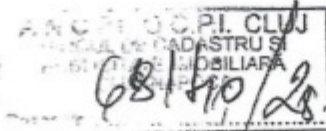
Unitate Individuala 269915-C1-U2		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
<b>NU SUNT</b>		
<b>5349 / 02/04/2001</b>		
Sentința Civilă nr. 126/2000 emisă de Judecătoria Cluj Napoca (dosar 9966, DC. 275/2000, dosar 3273/2001 - Curtea de Apel Cluj);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire și partaj, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 ⇒ HILF GABOR, bun propriu Observații: (provenita din conversia CF 139880)	A1 / B.4, B.5, B.6
<b>16014 / 01/02/2016</b>		
Act Notarial nr. PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE CUMPARARE NR 833, din 29/01/2016 emis de CHIS MIHAELA-LILIANA;		
B2	se notează respingerea cererii cu nr. de mai sus, având ca obiect notarea promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare	A1
<b>10264 / 25/01/2017</b>		
Hotărâre Judecătorească nr. Certificat European de Moștenitor 554VI1004/16, din 19/10/2016 emis de Judecătoria Kempten (Allgau); Act Notarial nr. 257, din 20/01/2017 emis de Dobre Ion; Hotărâre Judecătorească nr. 554VI1004/16, din 19/10/2016 emis de Judecătoria Kempten (Allgau);		
B3	Se notează respingerea cererii înaintată de NP Dobre Ion având ca obiect întabulare certificat de moștenitor european.	A1
<b>24177 / 16/02/2017</b>		
Hotărâre Judecătorească nr. Certificat de moștenitor european nr. 154VI1004/16, din 19/10/2016 emis de Judecătoria Kempten; Act Notarial nr. procura nr. 259, din 20/01/2017 emis de Dobre Ion; Act Notarial nr. declarație nr. 256, din 20/01/2017 emis de Dobre Ion; Act Administrativ nr. adeverința de botez nr. 9, din 18/01/2017 emis de Parohia Unitariană nr. 1 Cluj-Napoca; Act Notarial nr. procura nr. 258, din 20/01/2017 emis de Dobre Ion; Act Administrativ nr. adeverința nr. 31, din 13/02/2017 emis de Institutul de Lingvistică și Istorie Literară 'Sextil Puscariu'; Act Notarial nr. declarație nr. 257, din 20/01/2017 emis de Dobre Ion;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4, cota inițială 1/4 ⇒ HILF UJVARI JUDIT	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4, cota inițială 1/4 ⇒ SCHILLER HILF GABRIELA	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 2/4, cota inițială 2/4 ⇒ HILF JUDIT	A1
<b>59860 / 07/04/2017</b>		
Act Notarial nr. 1480, din 07/04/2017 emis de Dobre Ion;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) RUSU RADU-IONUȚ, căs cu 2) RUSU ALEXANDRA-MARIA, bun comun	A1

Unitate individuala 269915-C1-U3		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
41360 / 28/04/2009		
Certificat Mostenitor nr. 49/2009, din 24/04/2009 emis de BNP CIUGUDEAN C.G.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin-Sucesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) SZIGETI ANDRAS-BELA, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 139879)</i>	A1 / B:3
41364 / 28/04/2009		
Donatie nr. 1580, din 24/04/2009 emis de BNP CIUGUDEAN G.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobândit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) SZIGETI ANDRAS-BELA, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 139879)</i>	A1 / B:3
181990 / 29/12/2014		
Act Notarial nr. 2127, din 23/12/2014 emis de MITRE ROMANA LACRIMA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NAGHI DIANA LOREDANA, bun propriu	A1 / B:5
16019 / 01/02/2016		
Act Notarial nr. PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE CUMPARARE NR 828, din 29/01/2016 emis de CHIS MIHAELA-LILIANA;		
B4	Se notează respingerea cererii introduse de NP Chiș Mihaela Liliانا pentru notarea promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare aut. 828/29.01.2016	A1
96452 / 07/06/2017		
Act Notarial nr. 2422, din 07/06/2017 emis de Dobre Ion;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, : cu titlu drept cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUSU RADU-IONUȚ, și soția 2) RUSU ALEXANDRA-MARIA, bun comun	A1

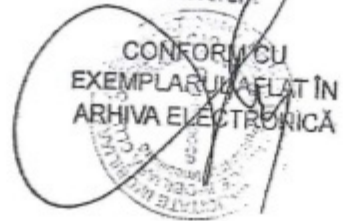
## C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 269915-C1-U1		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 269915-C1-U2		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 269915-C1-U3		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		





Gabriela-Daniela GINSCA  
Referent



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 269915 Cluj-Napoca

Nr. cerere	67443
Ziua	28
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100165775567



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:906  
Nr. topografic:9933

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Einstein, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	269915	635	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 269915-C1; Imobilul este imprejmuit in nord cu calcan si gard de beton, iar in est, sud si vest cu calcan.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>59850 / 07/04/2017</b>		
Act Notarial nr. 170025064, din 07/04/2017 emis de Dobre Ion;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/24 1) RUSU RADU-IONUȚ, și soția 2) RUSU ALEXANDRA-MARIA, bun comun OBSERVATII: aferent ap. 3	A1
<b>59860 / 07/04/2017</b>		
Act Notarial nr. 1480, din 07/04/2017 emis de Dobre Ion;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/100 1) RUSU RADU-IONUȚ, căs cu 2) RUSU ALEXANDRA-MARIA, bun comun OBSERVATII: af ap 2	A1
<b>96452 / 07/06/2017</b>		
Act Notarial nr. 2422, din 07/06/2017 emis de Dobre Ion;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/12 1) RUSU RADU-IONUȚ, și soția 2) RUSU ALEXANDRA-MARIA, bun comun	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

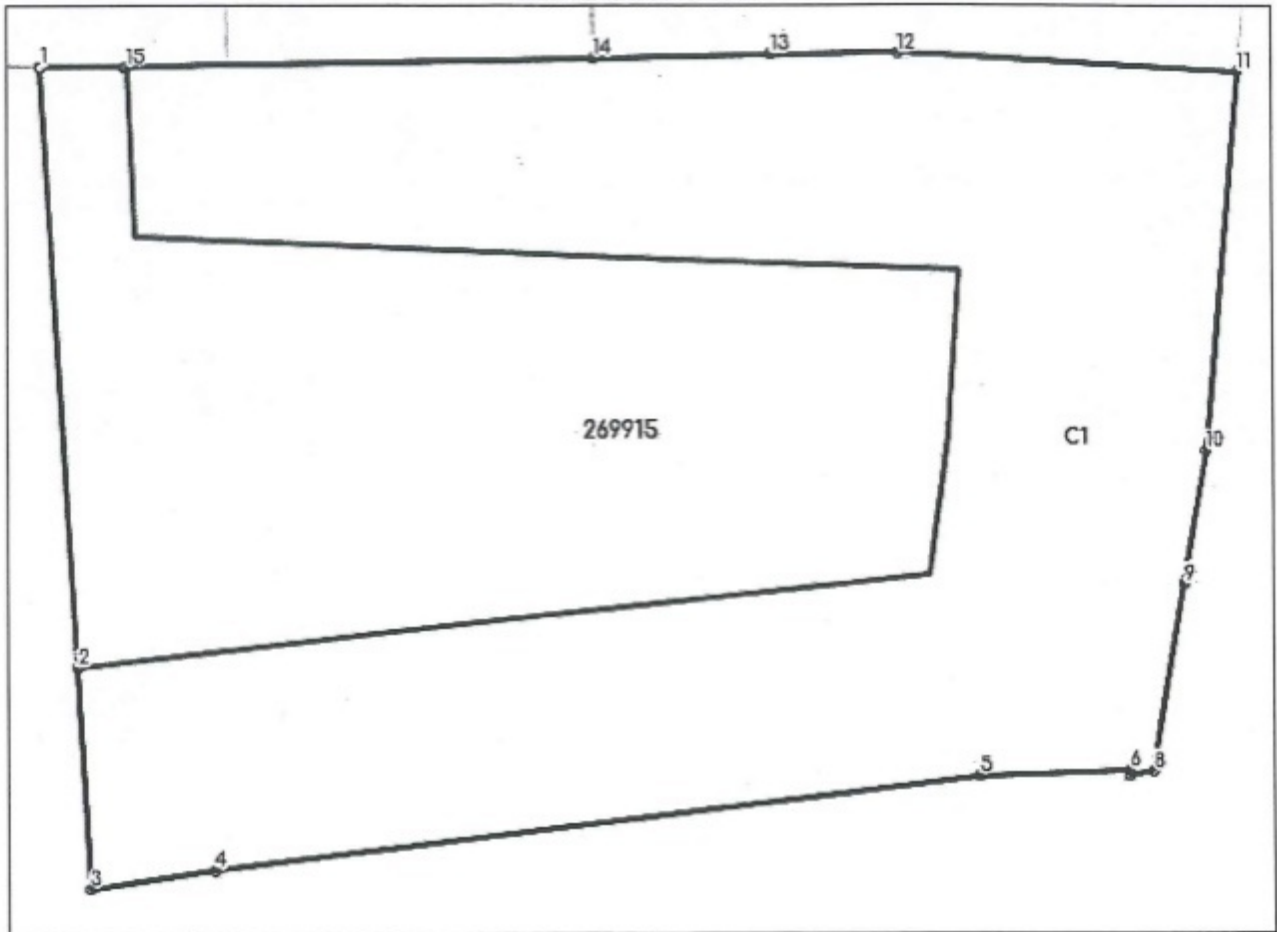
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
269915	635	Imobilul este împrejmuit in nord cu calcan si gard de beton, iar in est, sud si vest cu calcan.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	635	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.179
2	3	5.938
3	4	3.423
4	5	21.025
5	6	4.14
6	7	0.145

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.661
8	9	5.109
9	10	3.641
10	11	10.267
11	12	9.348
12	13	3.493
13	14	4.794
14	15	12.772
15	16	0.039
16	1	2.311

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

28/03/2024, 09:50

Nr. Psc.	Coordonate pol. de ontar		Lungime Metri (D(±))
	X (m)	Y (m)	
1	58778.957	362298.298	2,311
2	58778.942	362300.609	0,059
3	58778.943	362300.608	12,773
4	58777.996	362313.419	4,794
5	58777.277	362315.100	3,402
6	58777.277	362315.100	10,267
7	58778.829	362331.040	10,267
8	58778.829	362331.040	3,841
9	58778.014	362329.029	5,100
10	58778.014	362329.029	0,661
11	58778.014	362329.029	0,146
12	58778.014	362329.029	21,025
13	58778.014	362329.029	3,422
14	58778.014	362329.029	8,160
15	58778.014	362329.029	16,160

S=635mp P=103,28m

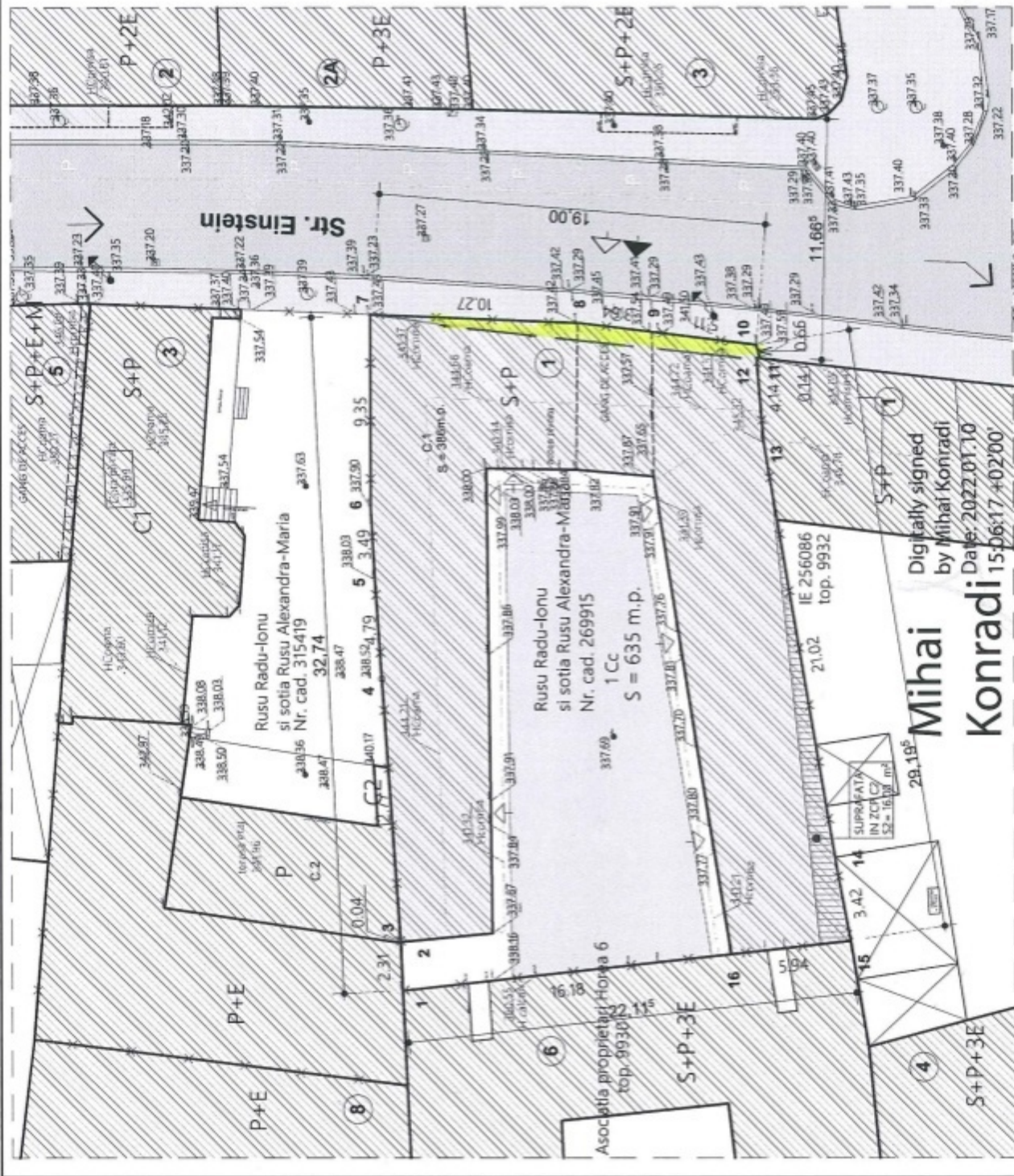


- LEGENDA:**
- X — LIMITA TEREN STUDIAT
  - [Hatched Box] CLADIRI EXISTENTE
  - [Hatched Box] CLADIRE EXISTENTA PROPUISA PENTRU DESFINTARE
  - [Triangle] ACCES PIETONAL EXISTENT
  - [Triangle] ACCES CAROSABIL EXISTENT

STR ENSTEIN NR 1  
BENEFICIAR: RUSU RADU-IONUT si sotia RUSU ALEXANDRA-MARIA  
EXTRAS CF NR 269915  
NR CADASTRAL NR TOPOGRAFIC 269915  
S TEREN= 635 MP ZCP C2 S1= 16 MP  
S TEREN SUBI IN ZCP C2 S2= 610 MP  
UTR ZCP C2  
UTR ZCP M1

**CONFORM PUI:**  
1-3 S+P+3E+R  
H NERETAS 17 M +/- 05 CM  
H MAX 22 M  
POT MAX = 0% => AC MAX= 381 MP  
POT MAX INTLOCURTE= 40% => AC MAX INTLOCURTE= 317,5 MP  
POT MAX INTLOCURTE= 50% => AC MAX INTLOCURTE= 284,5 MP  
ZCP M1 CUT MAX S1= 2,2 => AOC MAX= 1301,8 MP  
ZCP M1 CUT MAX S2= 2,2 => AOC MAX= 1400,3 MP  
S VEIIDE MIN 25% = 150,70 MP

**EXISTENT:**  
AC= 386 MP  
POT EXISTENT= 60,78%  
CUT EXISTENT= 0,60



Digitally signed  
by Mihai Konradi  
Date: 2022.01.10  
15:06:17 +02'00'

**M CUB**  
SOCIETATE COMERCIALA  
S.R.L.  
CUI 1077707  
CUI 1077707

**RUR**  
Vasile Ion IESU  
BOZAC  
arhitect  
D.E.

Categoria de importanta: "C"  
BROU DE ARHITECTURA

Beneficiar:		RUSU RADU-IONUT si sotia RUSU ALEXANDRA-MARIA
Faza:		PUD
Data:		VII.2021
Scara:		1:200
PL. NR.:		A.05
PLAN DE SITUATIE EXISTENT		

Nr. PUL	Coordonata pe latura contur		Lungimea laturii D(m+1)
	X (m)	Y (m)	
1	581776.057	302026.296	2,311
2	581776.042	302030.609	0,039
3	581776.043	302030.648	12,773
4	581777.058	302032.418	4,794
5	581777.277	302032.821	3,483
6	581776.629	302033.000	10,287
7	581766.603	302033.121	3,841
8	581763.014	302029.508	5,159
9	581757.082	302028.622	0,861
10	581757.095	302027.994	4,140
11	581758.029	302028.699	2,005
12	581758.015	302028.993	4,527
13	581758.021	302028.993	4,527
14	581758.021	302028.993	4,527
15	581758.021	302028.993	4,527
16	581760.835	302028.245	16,180

- LEGENDA:**
- LIMITA TEREN STUDIAT
  - CLADIRI EXISTENTE
  - CLADIRE PROIECTATA PROPUSA
  - SP VERDE
  - LOC DE JOACA
  - COPAC PROPUS - ARTAR (Acer platanoides)
  - ALEI CAROSABILE/ PRETONALE IN INCINTA
  - PARCARI PROPRIE SI/PRATERANE
  - SPATIU DEPOZITARE DESLURI MENAJERE CU ACCES DIN GANG
  - ACCES PRETONAL / CAROSABIL PROPUS

Nr. PUL	X (m)	Y (m)	Lungimea laturii D(m+1)
1	581776.057	302026.296	2,311
2	581776.042	302030.609	0,039
3	581776.043	302030.648	12,773
4	581777.058	302032.418	4,794
5	581777.277	302032.821	3,483
6	581776.629	302033.000	10,287
7	581766.603	302033.121	3,841
8	581763.014	302029.508	5,159
9	581757.082	302028.622	0,861
10	581757.095	302027.994	4,140
11	581758.029	302028.699	2,005
12	581758.015	302028.993	4,527
13	581758.021	302028.993	4,527
14	581758.021	302028.993	4,527
15	581758.021	302028.993	4,527
16	581760.835	302028.245	16,180

STR. EINSTEIN NR. 1  
 STR. RADU-IONUȚ SI SOTIA RUSU ALEXANDRA-MARIA  
 STR. Dacia  
 NR. CADASTRAL NR TOPOGRAFIC 269915  
 S TEREN= 635 MP  
 S TEREN situat in ZCP C2 S1= 16 MP  
 S TEREN situat in ZCP M1 S2= 619 MP  
 din care se va folosi pentru rezidenția supra strada 83= 10 MP

UTR ZCP C2  
 UTR ZCP M1

CONFORM PUG:  
 1-3 S+P+2E+R  
 H NERETIAS 17 M +/- 50 CM  
 H MAX 29 M  
 60% de AC MAX= 381 MP  
 POT MAX IN LOCUTIBILE= AC MAX NV LOCUTIBILE= 317,5 MP  
 ZCP M1 CUT MAX 1= 2,4 rezonabil în S1 = ACC MAX= 38,4 MP  
 ZCP M1 CUT MAX 2= 2,2 rezonabil în S2 = ACC MAX= 130,1 MP  
 CUT MAX total = ACC MAX= 140,3 MP  
 S VERDE MIN 20% = 128,75 MP

PROIECT:  
 AC= 320,30 MP  
 AD= 275,71 MP  
 AD2= 275,71 MP  
 AD3= 207,13 MP  
 AD4= 207,13 MP  
 AD5= 207,13 MP  
 AD TOTAL= 1088,10 MP

ACERENT ZCP C2  
 AD SUBSOL= 331,42 MP  
 AC= 317,78 MP  
 AD1= 1,68 MP  
 AD2= 1,68 MP  
 AD3= 1,68 MP  
 AD4= 1,68 MP  
 AD5= 1,68 MP  
 AD6= 1,68 MP  
 AD7= 1,68 MP  
 AD8= 1,68 MP  
 AD9= 1,68 MP  
 AD10= 1,68 MP  
 AD TOTAL= 1132 MP

POT PROPUS = 320,30 MP x 100 = 90,44% < 60%  
 POT NV LOCUTIBILE PROPUS = 275,71 MP x 100 = 43,10% < 50%

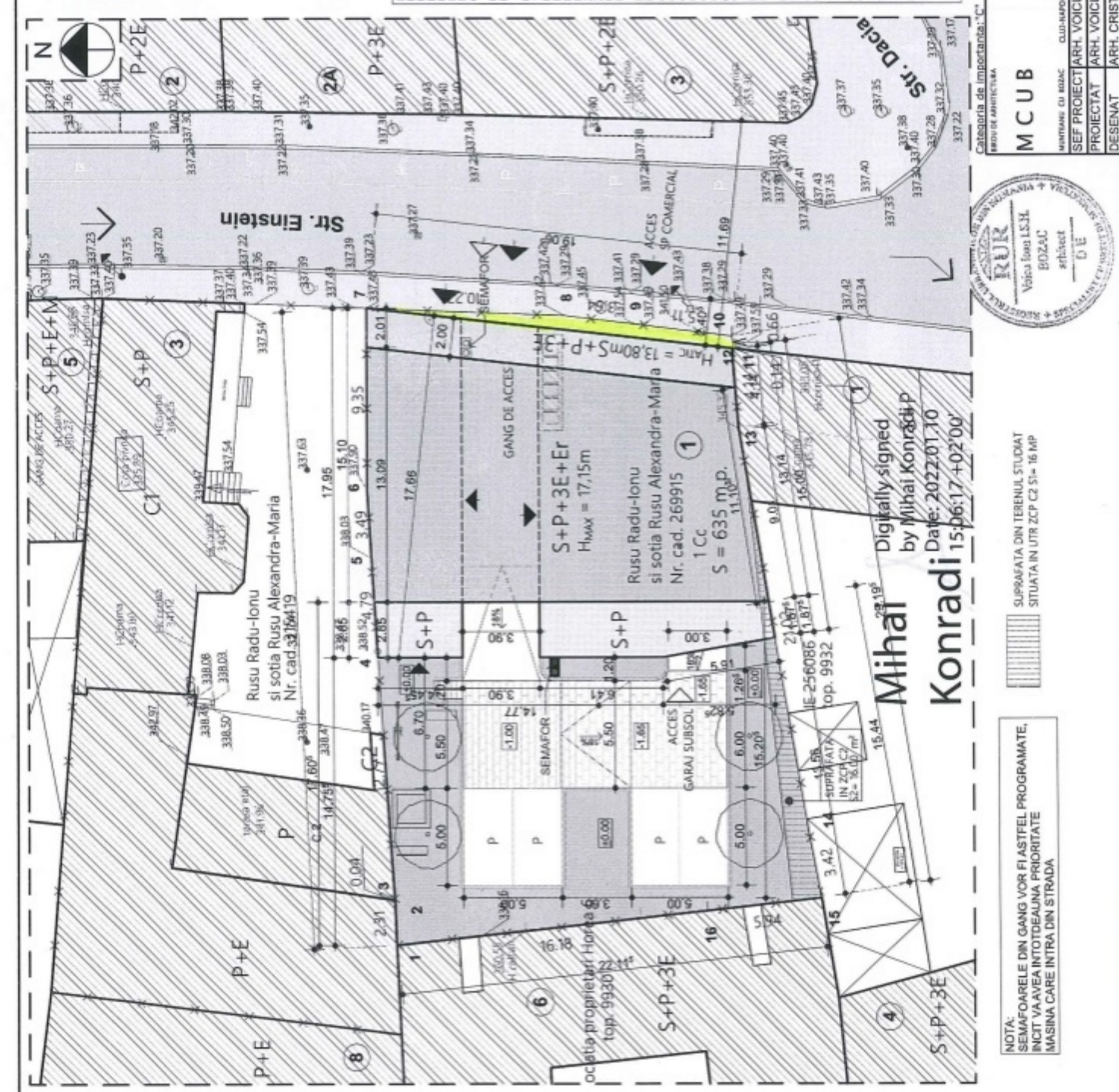
CUT PROPUS  
 UTR ZCP C2 (CUT MAX= 2,4)  
 ACC MAX= 38,4 MP  
 CUT 1 = 1,8/16 = 0,548 < 2,4

UTR ZCP M1 (CUT MAX= 2,2)  
 ACC MAX= 130,1 MP  
 CUT 2 = 1,358/5015 = 2,195 < 2,2

CUT PE PARCELA:  
 1367,68/1058 = 2,163

S VERDE PROPUS = 128,75 MP

1 SPATIU DE DEPOZITARE ARIE VINZARE S= 70,42 MP  
 11 APARTEAMENTE SI 13 PARCARI (SI SUPRATERANE- 9 IN GARAJ SUBSOL)



ocetia proprietarilor Horcaea  
 top. 993012

**Mihai Konradi**  
 Digitally signed  
 by Mihai Konradi  
 Date: 2022.01.10  
 15:06:17 +02'00'

**MCUB**  
 MONTARE CU BUC  
 SEF PROIECT ARH. VOICU BOZAC  
 PROIECTAT ARH. VOICU BOZAC  
 DESEINAT ARH. CRISTINA SIN

MCUB S.R.L.  
 CLUJ-NAPOCA

STR. EINSTEIN NR. 1  
 CLUJ-NAPOCA, STR. 13 SEPTEMBRIE NR. 50  
 410100000

Beneficiar:  
 RUSU RADU-IONUȚ SI SOTIA RUSU ALEXANDRA-MARIA  
 DESFRUATARE CONSTRUCȚIE EXISTENTA,  
 PLO SI DTAC CONSTRUCȚIE MOBIL, MXT  
 IMPREMUARE PARTIALA, SISTEMATIZARE VERTICALA  
 SI AMENAJARE EXTENSIVARE  
 CLUJ-NAPOCA, STR. EINSTEIN NR. 1

Nr. proiect  
 Fază  
 PUD  
 Data  
 Vili. 2021  
 Scara  
 1:200  
 PL. NR.  
 A.06

PLAN DE SITUATIE PROPUS

NOTA:  
 SEMAFORUL DIN GANG VOR FI ASTEL PROGRAMATE,  
 INCIT VA AVEA INTOTDEAUNA PRIORITY  
 MASINA CARE INTRA DIN STRADA

SUPRAFATA DIN TERENUL STUDIAT  
 SITUATA IN UTR ZCP C2 S1= 16 MP

CĂTRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

CERERE DE MODIFICARE PARȚIALĂ  
HCL NR 113 din 3 martie 2023

Subsemnatii, RUSU RADU-IONUT avind CNP \_\_\_\_\_ si sotia RUSU ALEXANDRA-MARIA avind CNP \_\_\_\_\_ domiciliati in municipiul Cluj-Napoca,

in calitate de proprietari ai terenului si constructiei situate in municipiul Cluj-Napoca, str Albert Einstein nr. 1 conform extras CF nr 269915 cu nr cad 269915 si 269915-C1,

In vederea depunerii si obtinerii Autorizatiei de Desfiintare si de Construire pentru terenul de mai sus, Va solicitam respectuos modificarea partiala a articolului 1 din HCL nr 113/ 3 martie 2023.

Textul aprobat prevede ca:

"Art. 1

[...]

*Suprafata de teren necesara regularizarii strazii Albert Einstein va fi dezmembrata din parcela initiala si inregistrata in CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizatiei de construire pe parcela si adusa la strat de uzura (asfalt) anterior receptiei constructiei propuse. Suprafata de referinta pentru calculul coeficientului de utilizare al terenului (CUT) este suprafata parcelei initiale inclusa in Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.)"*

Propunem modificarea textului de mai sus astfel:

**"Suprafata de teren necesară regularizării străzii Albert Einstein va fi dezmembrată din parcela inițială și înregistrată în CF cu titlu de "drum" și adusă la strat de uzură (asfalt) după emiteria autorizatiei de construire pe parcelă, respectiv anterior receptiei constructiei propuse. Suprafata de referință pentru calculul coeficientului de utilizare al terenului (CUT) este suprafata parcelei inițiale inclusă în Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.)."**

Motivul pentru care solicitam aceasta modificare este urmatorul:

Dupa cum reiese si din documentatie , pe teren exista in acest moment o constructie care este chiar la strada A. Einstein. Prin proiect se propune desfiintarea acestei constructii si construirea uneia noi.

Deoarece constructia existenta nu a fost inca radiata si fiindca acest lucru se poate face doar dupa emiteria autorizatiei de desfiintare si de construire , sistemul de inregistrare a documentatiei de dezmembrare a terenului nu permite in aceste conditii inregistrarea documentatiei la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj-Napoca.

Cluj-Napoca

12.02.2024

cu multumiri,

RUSU RADU-IONUT

RUSU ALEXANDRA-MARIA ✓

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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință 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, 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 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;

- *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 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 P.U.D.).*

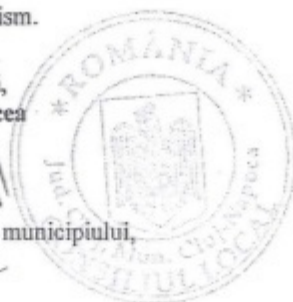
Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

**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







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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,  
EMIL BOG

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. 22 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+1R (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 (supanțe, 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/parcaje 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 Găz

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.primariaclujnapoca.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. 251 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



