

36/4.05.2022

1-12 pag.

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E  
str. Maramureșului nr.57A**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr. 57A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 467546/1/21.04.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 467571/433/21.04.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr. 57A - proiect din inițiativa primarului ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 22 din 11.02.2022 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr. 57A beneficiari Soporan Teofil și Soporan Susana pe o parcelă proprietate privată, nr. Cad. 343987 ;

Documentația reglementează:

-retragerea față de limita posterioară: 6 m;

-retragerea față de limitele laterale: 3 m;

-circulații și accese: din strada Maramureșului;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U aferent UTR Lip;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Maramureșului.

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

**Art. 2. –** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E**  
**str. Maramureșului nr.57A**

Prin cererea nr. 391944 din 17.03.2022, dl.Soporan Teofil și dna.Soporan Susana solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr. 57A ;

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 431 mp, este situată pe frontul nord-vestic al străzii Maramureșului, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit pe limitele laterale și latura posterioară. Accesul la parcelă se realizează direct din str. Maramureșului ( înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1467).

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată în UTR Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât nu sunt îndeplinite caracteristicile parcelei cu privire la forma parcelei (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR Liu), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr.57A cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr. 57A .

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire locuință unifamilială S+P+E  
str. Maramureşului nr.57A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 467546/1/21.04.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureşului nr.57A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 391944 din 17.03.2022, dl.Soporan Teofil și dna.Soporan Susana solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureşului nr. 57A ;

Documentația a fost întocmită de Stil Proiect S.R.L., la comanda beneficiarilor pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. Cad.343987 în suprafață de 431 mp situată la adresa administrativă str. Maramureşului nr.57A, conform cu Certificatul de nomenclatură stradală și număr administrativ nr.19457 din 11.01.2022 .

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 431 mp, este situată pe frontul nord-vestic al străzii Maramureşului, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit pe limitele laterale și latura posterioară. Accesul la parcelă se realizează direct din str. Maramureşului ( înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1467).

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată în UTR Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât nu sunt îndeplinite caracteristicile parcelei cu privire la forma parcelei (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR Liu), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, respectiv:

- retragerea față de limita posterioară: 6 m;
- retragerea față de limitele laterale: 3 m;
- circulații și accese: din strada Maramureşului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U aferent UTR Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Maramureşului.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului a emis avizul nr. 22 din 11.02.2022.

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

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

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

urbanism nr. 2535 din 13.08.2021 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E str. Maramureșului nr.57A, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

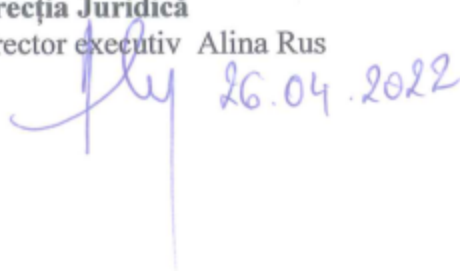


Red.1 ex. Consilier arh. Camelia Gâz



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



26.04.2022

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte			104.54	24.25
2	cai de comunicatie -Alei acces			153.06	35.65
3	Zona verde rezultata	431.00	100.00	172.40	40.00
4	pct.gosp.com.			1,00	0,1
5	Total teren studiat	431.00	100,00	431.00	100,00

### Indicatori parcelari:

#### CALCULUL SUPRAFETELOR PROPUSE lot 2 spate:

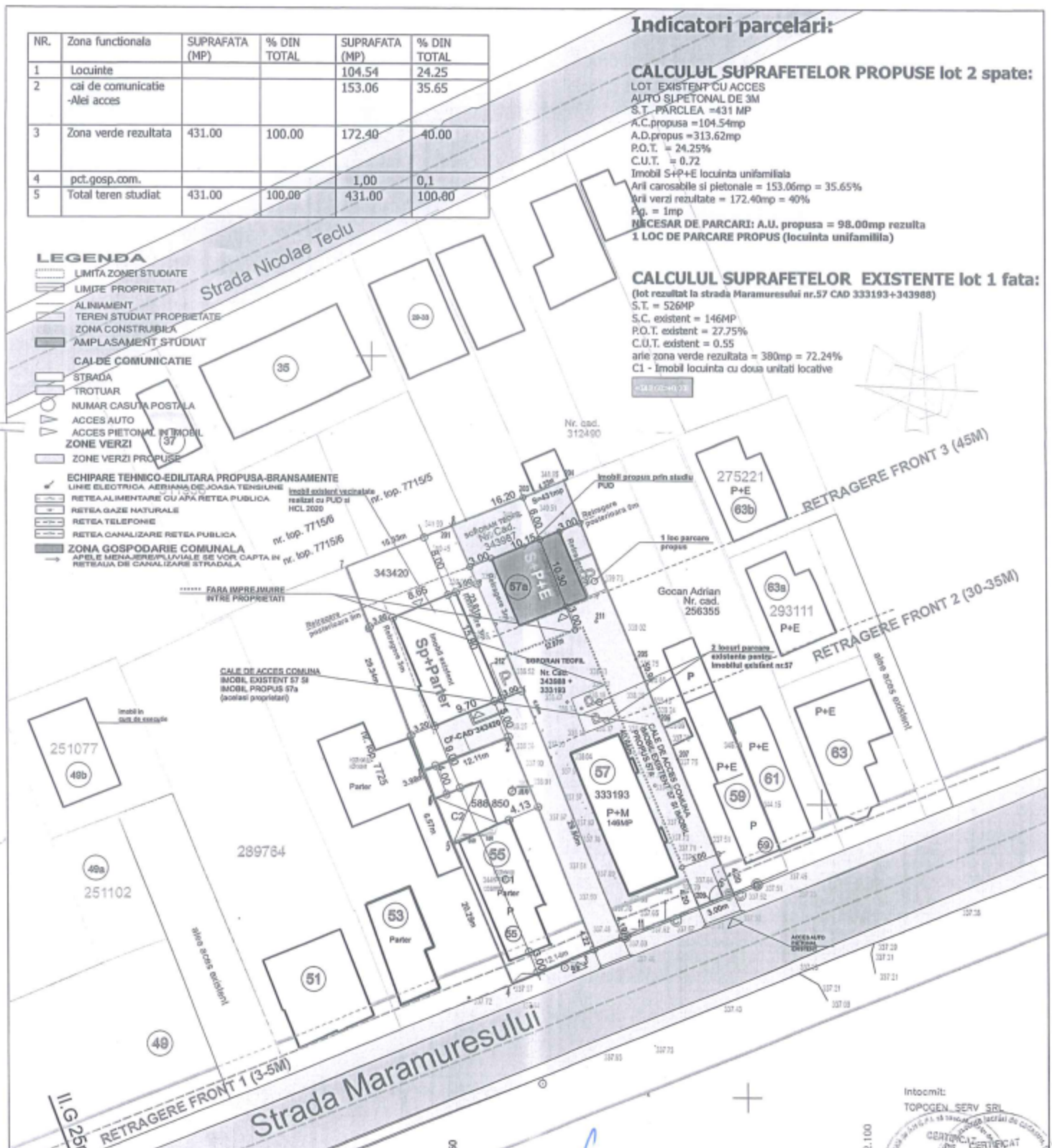
LOT EXISTENT CU ACCES AUTO SI PIETONAL DE 3M  
 S.T. PARCLEA = 431 MP  
 A.C. propusa = 104.54mp  
 A.D. propus = 313.62mp  
 P.O.T. = 24.25%  
 C.U.T. = 0.72  
 Imobil S+P+E locuinta unifamiliala  
 Arii carosabile si pietonale = 153.06mp = 35.65%  
 Arii verzi rezultate = 172.40mp = 40%  
 Ap. = 1mp  
**NECESAR DE PARCARI: A.U. propusa = 98.00mp rezultata**  
**1 LOC DE PARCARE PROPUSE (locuinta unifamiliala)**

#### CALCULUL SUPRAFETELOR EXISTENTE lot 1 fata:

(lot rezultat la strada Maramuresului nr.57 CAD 333193+343988)  
 S.T. = 526MP  
 S.C. existent = 146MP  
 P.O.T. existent = 27.75%  
 C.U.T. existent = 0.55  
 arie zona verde rezultata = 380mp = 72.24%  
 C1 - Imobil locuinta cu doua unitati locative

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITE PROPRIETATI
- ALINAMENT
- TEREN STUDIAT PROPRIETATE
- ZONA CONSTRUCIBILA
- AMPLASAMENT STUDIAT
- CALDE DE COMUNICATIE**
- STRADA
- TROTUAR
- NUMAR CASUTA POSTALA
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL IN IMOBIL
- ZONE VERZI
- ZONE VERZI PROPUSE
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUSE-BRANSAMENTE**
- LINEE ELECTRICI, AERIANE DE JOASA TENSIUNE
- RETEA ALIMENTARE CU APA RETEA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE
- RETEA TELEFONIE
- RETEA CANALIZARE RETEA PUBLICA
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA**
- APELE MENAJERE, LUVIALE SI VOR CAPTA IN RETEAUA DE CANALIZARE STRADALA
- FARA IMPREJMURE INTRE PROPRIETATI



*Mihai Konradi*

Mihai Konradi  
 Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2021.09.20 09:55:10 +03'00'

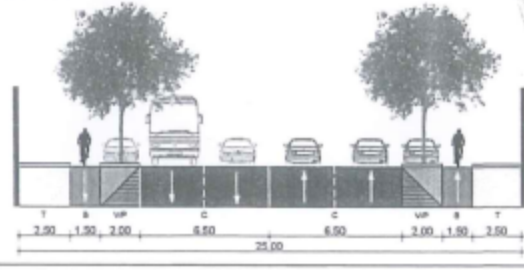
BUZEA  
 EUGEN-COSMIN



BUZEA EUGEN-COSMIN  
 OCP: B, CJ 0237  
 2021.09.20  
 10:03:22 +03'00'

BENEFICIARI:  
 SOPORAN TEOFIL  
 SOPORAN SUSANA

Reglementari			
STIL proiect	PAD SI DTAC	CONSTRUCIE LOCUINTA UNIFAMILIALA BRANSAMENTE UTILITATI, REALIZARE IMPREJMURE	NR. PR. 31
1:500	SOPORAN TEOFIL	STR. MARAMURESULUI 57A	PUD
REGLEMENTARI			Up2





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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](http://www.visitclujnapoca.ro)

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de SOPORAN TEOFIL și SOPORAN SUSANA, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 622139 din 03.11.2021, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 66676 din 02.02.2022 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 22... din 11.02.2022.

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E,  
str. Maramureșului nr. 57A

generat de imobilul cu nr. cad. 343987;

Inițiator: SOPORAN TEOFIL și SOPORAN SUSANA

Proiectant: STIL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Cristiana Ungur

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 431 mp situată pe frontul nord-vestic al străzii Maramureșului, la numărul administrativ 57A, delimitată de proprietăți private cu fond construit pe toate laturile.

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

**UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:**

-*funcțiune predominantă*: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale);

-*înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public; Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras); Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici* :

Locuințe, alte utilizări admise: -P.O.T. maxim = 35%;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

Calca 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](http://www.visitclujnapoca.ro)

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: -P.O.T. maxim = 25%;

Locuințe, alte utilizări admise: - CUT maxim = 0,9;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5;

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  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ );

-retragere față de aliniament: în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-retragere față de limitele laterale și posterioare: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

## II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita posterioară: 6 m;

- retragerea față de limitele laterale: 3 m;

- circulații și accese: din strada Maramureșului;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U aferent UTR Lip;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Maramureșului.

Documentația P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu regim de înălțime S+P+E, str. Maramureșului, nr. 57A, înregistrată sub nr. 622139 /03.11.2021, a fost analizată în ședința C.T.A.T.U. din data de 29.12.2021.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr. 66676 din 02.02.2022, se avizează favorabil Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2535 din 13.08.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 653 1126 din 14.02.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.02.2022



**P.U.D. – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E**  
**str. Maramureșului nr. 57A**  
Nr. 391944/17.03.2022  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : SOPORAN TEOFIL și SOPORAN SUSANA
- **Proiectant** : S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 622139/03.11.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+E – str. Maramureșului nr. 57A

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

- **Certificat de urbanism nr. 2535/13.08.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 22/11.02.2022**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 622139/03.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 16.02.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 29.12.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Piața de la A la Z din 9-15.11.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.12.2021 - ora 10

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.12.2021 - ora 10

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Burcuș Grigore
- Rad Istvan – str.
- Gocan Adrian –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 29.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristiana Ungur.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 15244/10.01.2022, dl. Burcuș Grigore-Gheorghe cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

a. Constat că în ultimul timp foarte, foarte ușor autoritățile responsabile din cadrul Primăriei aprobă schimbarea destinației suprafețelor de teren – **grădini cu pomi cu amplasarea de noi imobile**, cu gust și fără gust cu ambientare sau fără ambientare a zonei în care mă aflu. A se vedea și analiza construcțiile de pe strada Maramureșului nr. 55A; 63-63a-63b și acum la nr. 57A prin propunerea făcută. Mai mult acestea **nu definesc ambientul caselor și imobilelor din zonă**, apoi a crescut și densitatea locuințelor cu diferite înălțimi și aspecte pe suprafața de teren din zonă.

Cei care locuim în zonă de mulți ani și cei care și-au achiziționat locuințe în zonă am optat pentru **menținerea și nemodificarea aspectului zonei** din acest p.d.v.

Eu personal tot timpul am luptat prin ceea ce am interprins în a defini aspectul frumos al zonei, inclusiv am solicitat autorizație de desființare a unor anexe de pe perimetrul proprietății mele în acest sens. (Autorizația de desființare nr.80/30.09.1999). Eu bine intenționat sub îndrumarea și aprobarea organelor competente din Primărie am demolat imobil din CF și alții acum vin să construiască fără nici un gust, schimbând negativ aspectul zonei.

B1. Concret, la propunerea de construire a imobilului de pe strada Maramureșului 57 A mă întreb- în ce și cu ce scop? - pentru că dâșii mai dețin un imobil/duplex pe aceeași proprietate. Dacă veți aproba construirea imobilului respectiv am opțiunea ce vă o prezint ca proprietaru să **nu schimbe destinația, inclusiv vânzarea sau înstrăinarea temporară prin închiriere timp de 50 de ani.**

2. Din planul respectiv și din adresa dumneavoastră nu am dedus înălțimea imobilului și modul de acoperire, ceea ce ne interesează.

3. Și dacă totuși veți aproba construirea sub forma propusă vă rog **pentru aspectul zonei și pentru a nu apărea amplasarea haotică a imobilelor** după bunul plac al fiecăruia, ca aliniamentul la nord a imobilului din plan de pe strada Maramureșului nr. 57A să fie amplasat pe aliniamentul noului imobil de pe aceeași strada de la nr. 55 A.

4. Apoi vă rog, să interveniți în desființarea tuturor anexelor clădirilor sau anexelor gospodărești din zonă care nu au CF și nu s-au executat cu aprobarea autorităților locale indiferent de data construirii lor. Deoarece pe teren este un haos și este cu totul altceva decât ceea ce figurează în planul cadastral zonal și în documentele Primăriei.

Fac următoarea precizare. Până nu îmi sunt definite clar aceste puncte prezentate de mine de către organele competente din Primărie și nu mi se comunică punctul de vedere a instituției care ne prezintă mă abțin în a fi de acord cu modificarea P.U.D. Eu ca cetățean a Municipiului nostru mi-am exprimat off-ul dumneavoastră vă rog să vă exprimați părerea.

Aștept un mic răspuns din partea instituției dumneavoastră.

Cu mulțumiri, stimă și respect,

Data:

10.01.2022

Grigore Burcuș

#### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Burcuș Grigore-Gheorghe cu domiciliul în :  
cu nr. 15244/10.01.2022, proiectantul lucrării – S.C. STIL PROIECT S.R.L. precizează următoarele :

- **Zona strazii Maramuresului prezinta o multitudine de loturi ce prezinta dezvoltari in adancimea acestora , aspect ce stabileste „o regula stradala existenta”. Imobilele prezente la frontul stradal al strazii Maramuresului pot avea si functiuni diverse in paralel cu functiunea de locuire conf. PUG in vigoare iar predominat imobilele care sunt realizate in spatele acestora (realizate in adancimea parcelei) au functiunea de locuinte unifamiliale**
- **Prezentul PUD studiaza amplasarea unei locuinte unifamiliale intre imobilele realizate tot cu aceasi „regula stradala” – realizate in spatele loturilor intre nr. 55-61-63**
- **Imobilul propus respecta toate retragerile, inaltimele si indicatorii POT si CUT pe lot in conformitate cu PUG in vigoare**
- **Destinatia imobilului propus va fi de imobil locuinta unifamiliala – cu destiantia de locuinta pentru o singura familie. Beneficiarul mentioneaza ca imobilul nu se va instraina si va ramane in proprietatea familiei fara nici o intenitie de a o instraina si in viitor.**
- **Imobilul propus va avea regimul de inatime de Subsol+Parter+Etaj (S+P+E) ce se incadreaza in regimul de inaltime admisibil din PUG in vigoare. Functiunea de**

locuire se va desfășura pe planurile parter și etaj iar subsolul este necesar datorită pantei terenului și va deservei partilor tehnice ale casei

- Imobilul propus va avea acoperiș de tip terasă modern tocmai pentru a avea înălțimea redusă și limitată doar la streșină – atic fără a avea o coama superioară
- Retragerea posterioară – la limita nordică se va realiza în conformitate cu impunerea regulilor din PUG – limita posterioară minim 6m
- În urma edificării imobilului propus se va realiza o amenajare exterioară atât la imobilul în speta cât și la cel existent, astfel încât întreaga proprietate a

beneficiarului să prezinte un aspect plăcut urban. Amenajările exterioare ale imobilului propus se vor autoriza și implementa o dată cu luarea în folosință a imobilului în speta.

Data : 02.02.2022

LS. 

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 17404/433/10.01.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 67886/02.02.2022 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 72947/433/04.02.2022

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Muresan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

