CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (parcelare și construire locuințe individuale cu regim redus de înălțime), str. Arțarului nr. 27 - latura sudică

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (parcelare și construire locuințe individuale cu regim redus de înălțime), str. Arțarului nr. 27 - latura sudică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 901116/1/25.11.2025, conex cu nr. 783950/1/6.10.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 901228/433/25.11.2025, conex cu nr. 783994/433/6.10.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (parcelare și construire locuințe individuale cu regim redus de înălțime), str. Arțarului nr. 27 - latura sudică, beneficiară: S.C. MIRFO S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 206 din 14.11.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 28 din 11.03.2025 și Avizul nr. 147/17.09.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiunilor 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 Zonal – de urbanizare (parcelare și construire locuințe individuale cu regim redus de înălțime), str. Arțarului nr. 27 - latura sudică, beneficiară: S.C. MIRFO S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 6200 mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 252118.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 6200 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv: 6 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat și imobile cu destinația de „drum".

U.T.R. Liu_Art - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime *(parcelele 1, 2, 3, 4, 5 și 6 cf. Planșei A-03 Reglementări urbanistice)*

– *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii,împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *regimul de construire*: izolat sau cuplat;

– *înălțimea maximă admisă*: 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max= 35%, C.U.T maxim= 0,9 ADC/mp;

– *retragerea față de aliniament:* 5 m pentru locuințe, min. 6 m pentru garaje;

– *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m;

– *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m;

– *circulațiile și accesele:* din strada de interes local propusă prin PUZ. De regulă, pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: a) minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mica de 100 mp și b) minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

– *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R S_Va_Art – Subzonă verde, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat *(parcela 7)*

– *funcţiunea predominantă*: plantaţii înalte, medii şi joase, sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport şi alte activităţi în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, inclusiv lucrări edilitare;

– *indicii urbanistici* : P.O.T. max.= 5%, C.U.T max= 0,1

– *retragerea faţă de aliniament, limitele laterale şi posterioară:* minim 5 m;

– *înălţimea maximă admisă a clădirilor:* construcţiile vor avea maxim un nivel. Înălţimea lor nu va depăşi 4 m;

– *circulaţiile şi accesele:* vor fi prevăzute accese de serviciu, pentru colectarea deşeurilor şi întreţinere. Pentru aleile pietonale şi velo vor fi utilizate sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

– *staţionarea autovehiculelor:* este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi;

– *echiparea tehnico-edilitară:* va fi introdus un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Vor fi prevăzute puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreţinere va fi organizat un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

Strada de intreres local propusă prin PUZ (parcela 8), cu ampriză de 9 m, va fi înscrisă în CF cu titlu de drum anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcele, iar până la recepţia locuinţelor va fi echipată edilitar şi adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat.

Parcela 9 va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum", anterior emiterii autorizaţiilor de construire pentru locuinţe. Aceasta reprezintă o rezervă de teren pentru asigurarea conexiunii cu viitoarea tramă stradală de la nivelul UTR-ului, ce va fi reglementată în etapele următoare de urbanizare.

Spaţiul verde cu acces public nelimitat (parcela 7), va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepţiei locuinţelor.

Anterior emiterii certificatelor de atestare a edificării locuinţelor, vor fi transferate în domeniul public, cu titlu gratuit, parcelele 7, 8 şi 9 (cf. Propunerii din planşa A-06 Circulaţia terenurilor).

Toate investiţiile propuse prin documentaţia de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planşa *„A-03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE"* se constituie în Anexa 2 şi Planşa A-06 – „Plan Circulaţia terenurilor" se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de şapte ani de la aprobare.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

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

Nr. 698 din 4 decembrie 2025
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

Anexa 1 la Hotărârea nr. 698/2025

UTR Liu_Art – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării a unor procedurii de urbanizare.

Terenul propus spre reglementare se află pe str. Arțarului și este delimitat la est și la vest de parcele construite, la nord de str. Arțarului și la sud de zona albiei pârâului Becaș.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
(b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;
(b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m, cu excepția parceleleor aflate la limita de UTR;
(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parceleleor aflate la limita de UTR;
(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile (locuinte) se vor retrage la 5 m față de aliniament.
Garajele se pot amplasa la minim 6 m față de aliniament.

ROMÂNIA Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca CONSILIUL LOCAL

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente 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, a amenajărilor exterioare, terase, scări, pergole, piscine exterioare – neacoperite, plantații.

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

a) construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.
b) construcțiile pot fi amplasate în regim cuplat pe o limită laterală de proprietate cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor.
c) 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 2,8 m. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate.
d) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m.
e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
f) parcelele de colț nu au limită posterioară de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+R, D+P+M (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea se va măsura de la cota parterului.

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 construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60º, sau cu terasă.

Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade şi/sau placaje din piatră/cărămidă/lemn/hpl.

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

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Autorizarea executării construcţiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar şi a realizării drumurilor din cadrul teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Arborii înalţi vor fi plantaţi la mimin 2 m faţă de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în aşa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători şi a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) şi a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – uşurând astfel operaţiunile de curăţenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
În dreptul acceselor auto – garajelor se permite ca împrejmuirea să fie întreruptă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 35 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp

S_Va_Art – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Subzonă a spațiilor verzi publice, aferente arterelor de circulație, situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații joase, medii, înalte
(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) lucrări edilitare

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale prinvind organizarea acestora.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ediculele vor fi retrase cu minim 5m

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

ediculele vor fi retrase cu minim 5m

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ediculele se pot amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și întreținere.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejmuirile terenurilor de sport, în afara unor evenimente organizate.

Firidele de branșament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate, cu excepția împrejmuirilor joase pentru delimitarea unor zone de joacă pentru copii de vârstă mică sau împrejmuiri aferente unor zone de joc cu mingea.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. = 5 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0,1 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

Întocmit,
arh. urb. Vlad NEGRU

RUR
Semnat digital de Vlad-Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist cu drept de semnătură evigențe 0Z0 E F6 G6
Data: 2025.03.26 09:18:12 +02'00'

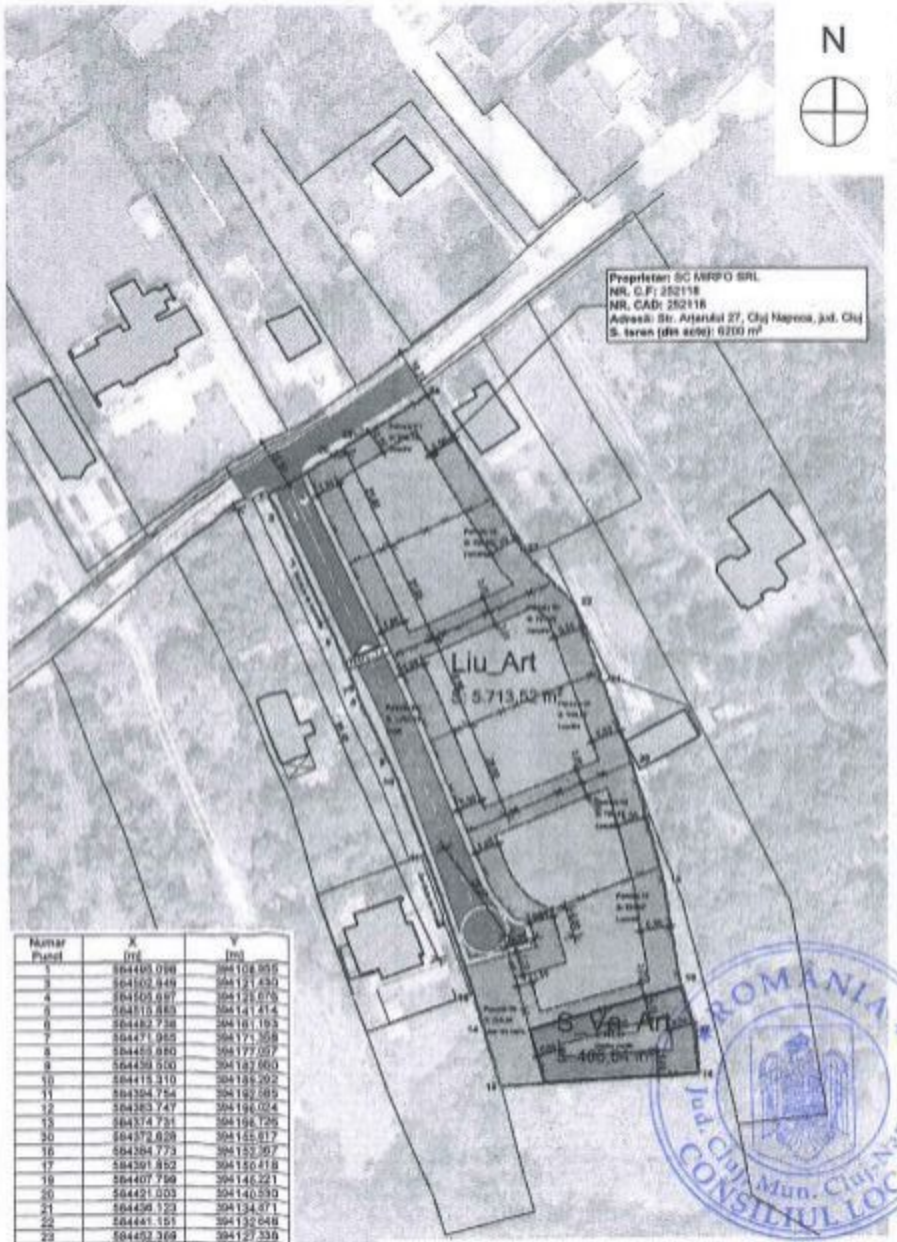
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 698/2025 CONȚINE 6 PAGINI



Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	564495.098	394108.955
3	564502.949	394121.430
4	564505.697	394125.675
5	564510.883	394141.414
6	564482.738	394161.193
7	564471.965	394171.358
8	564465.880	394177.097
9	564459.500	394182.660
10	564415.310	394189.292
11	564394.754	394192.085
12	564383.747	394196.024
13	564374.731	394196.725
30	564372.828	394155.617
16	564384.773	394152.307
17	564391.852	394150.418
19	564407.799	394146.221
20	564421.003	394140.530
21	564436.123	394134.671
22	564441.151	394132.648
23	564452.369	394127.339
24	564453.633	394126.725
25	564454.091	394126.811
26	564465.166	394122.327
27	564468.694	394120.666
28	564491.577	394114.914
29	564490.731	394110.898

Suprafata = 6200mp

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea Date: 2024.02.23 07:49:09 +02'00'

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

N

LEGENDĂ:

LIMITA/CONTUR

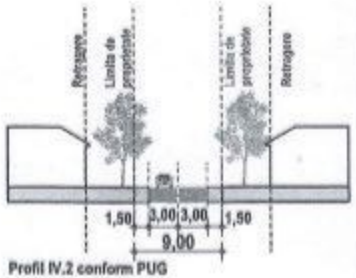
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z
- LIMITA UTR
- CONTUR CADASTRAL
- LIMITĂ PROPRIETATE

SUPRAFEȚE/TEREN

- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PE PARCELĂ
- TEREN VERDE PE SOL
- CIRCULAȚIE AUTO PE PARCELĂ

Construcții

- LIMITA CONSTRUIBILĂ
- CONSTRUCȚII ÎN VECINATATE



Profil IV.2 conform PUG

Locuri de parcare propuse:
Locuire: 12 locuri de parcare auto.

Indici urbanistici propuși:

- UTR Liu_Art:	POT max = 35%	CUT max = 0,9
- UTR S_Va_Art:	POT max = 5%	CUT max = 0,1

Bilanț Parcelar Propus

Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterane (URB)
Parcela 01	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	708,72	3
Parcela 02	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	702,83	3
Parcela 03	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	747,53	3
Parcela 04	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	738,93	3
Parcela 05	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	755,89	3
Parcela 06	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	752,87	3
Parcela 07	Propus	UTR S_Va_Art	Spații verzi	486,64	0
Parcela 08	Propus	UTR Liu_Art	Circulații	1.061,09	0
Parcela 09	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	245,65	0
				6.200,17 m²	

NR.CRT.	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN conform CF
1	SC MIRFO SRL	252118	252118	6.200
	S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL			6.200

NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚA	%	SUPRAFAȚA	%
1	UTR Liu	Teren liber de construcții	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	0,00	0,00%	5.713,53	92,15%
3	UTR S_Va_Art	Spații verde	0,00	0,00%	486,64	7,85%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-CJ-F NR. 0334/2022

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J nr. 1869/30.09.2021 S.C. PROINTAB S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F nr. 0334/2022 REBENCIUC MARIA-DARIA CATEGORIA B

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jr. AURORA ROȘCA

ROMÂNIA Jud. Cluj Mun. Cluj-Napoca CONSILIUL LOCAL

TRANS FORM / ARHITECTURA SRL
Str. Republicii 61 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro
www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru
proiectat: arh. Raul Dateș
arh. Paula Tritean
arh. Alex Blaga
arh. Ina Crișan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC Mirfo SRL

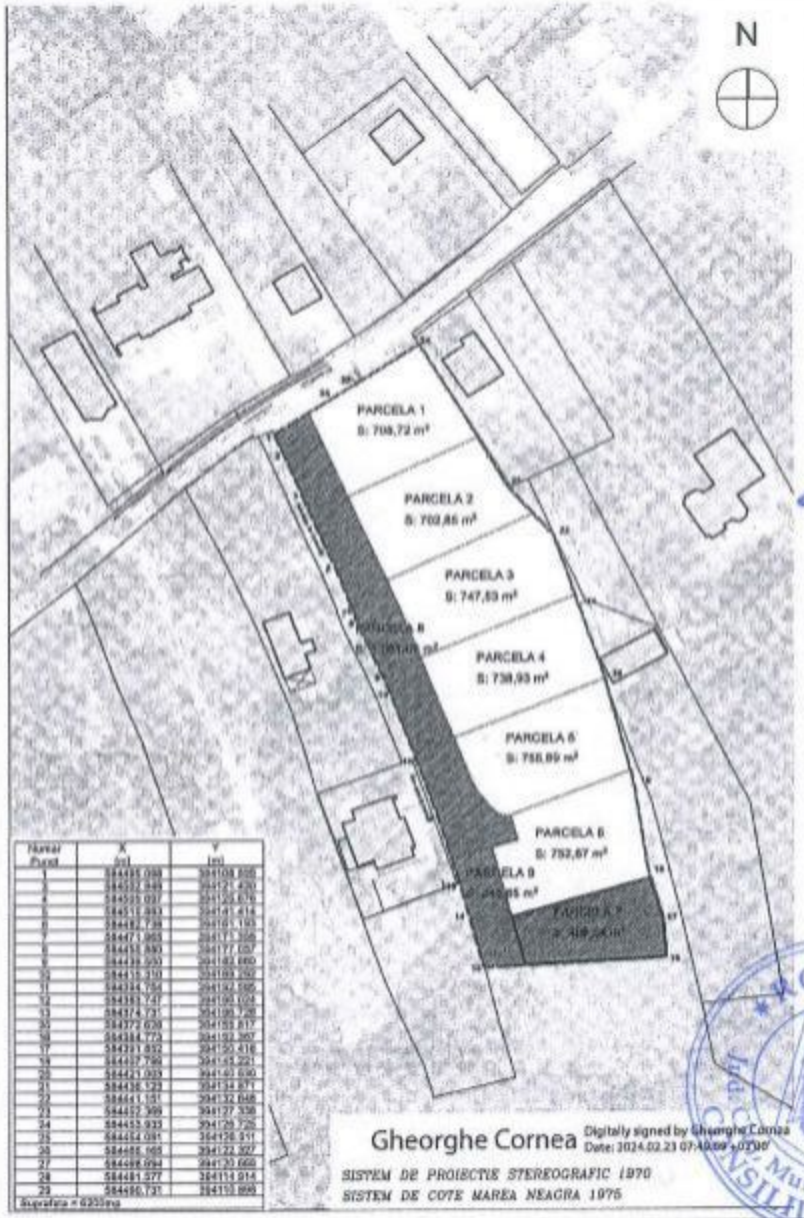
ADRESA / ADDRESS:
RO Comănești Str. Crinului Nr. 15 Jud. Bacău

PROIECT /PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:
Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Plan reglementari urbanistice

Proiect nr. / Project no.: 1021/2021
Faza/ Phase: PUZ Parte Desenată
pag: A-03
scara: 1:1000
revizia: V01_REV02
data/ date: 25.03.2025



Numar Punct	X (m)	Y (m)
1	584495.088	394108.805
2	584532.949	394121.420
3	584535.037	394120.676
4	584511.893	394141.414
5	584482.739	394161.193
6	584471.965	394172.305
7	584455.880	394177.057
8	584449.533	394181.660
9	584419.310	394193.292
10	584394.756	394194.595
11	584391.147	394199.104
12	584374.731	394199.726
13	584372.639	394199.817
14	584384.773	394192.267
15	584391.832	394190.416
16	584427.790	394181.221
17	584431.933	394181.590
18	584436.123	394134.871
19	584441.151	394132.648
20	584452.399	394127.338
21	584453.933	394129.725
22	584454.091	394136.911
23	584466.165	394122.307
24	584498.094	394120.660
25	584481.377	394114.914
26	584490.731	394110.895

Suprafata = 6200mp

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea Date: 2024.02.23 07:40:09 +02'00'

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

LEGENDĂ:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- TRECERE DIN PROPRIETATE PRIVATĂ ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A MUN. CLUJ-NAPOCA

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

[illegible]						
NR.CRT	ZONURI	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚA	%	SUPRAFAȚA	%
1	UTR 1/A	Teren liber de construcții	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR 1/A_Ad	Teren liber de construcții	0,00	0,00%	5.713,53	92,15%
3	UTR 1/A_Ad	Spații verde	0,00	0,00%	486,64	7,84%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

[illegible]						
NR.CRT	FORMA DE PROPRIETATE	CIRCULAȚIE	SUPRAFAȚA	%	SUPRAFAȚA	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Teren liber de construcții	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Teren liber de construcții	0,00	0,00%	4.662,44	75,04%
3	Proprietate publică a UAT	Drum	0,00	0,00%	1.051,08	17,11%
4	Proprietate publică a UAT	Spații verde	0,00	0,00%	486,64	7,85%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

ROMANIA
Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-III-F NR. 0334/2022

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1869/31.01.2020 S.C. PROINTAB S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-C-I-F Nr. 0334/2022 REBENCIUC MARIA-DARIA CATEGORIA B

TRANS FORM / ARHITECTURA HV

Str. Republicii 81/7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430587
office@trf.ro
www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

şef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Oancy
arh. Paula Tritean
arh. Alex Blaga
arh. Ina Crişan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:
RO Comăneşti Str. Crinului Nr. 19 Jud. Bacău

PROIECT /PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:
Str. Arţarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Plan Circulatia Terenurilor

Proiect nr. / Project no.: 192102021

Faza/ Phase:	PUZ Parte Desenată
pag:	A-06
scara:	1:1000
revizia:	V01_REV02
data/ date:	25.03.2025

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. MIRFO S.R.L.** cu sediul în jud. Bacău, loc. Comănești, str. Crinului nr. 15, înregistrată sub nr. 816412/06.10.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 20.10.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 906 din 14.11.2023

pentru elaborarea **P.U.Z. de urbanizare , str. Arțarului – sud**
generat de parcelele cu nr. cad. 252118, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este zona de urbanizare din vecinătatea sudică a străzii Arțarului, delimitată de limită UTR Liu în partea de vest, limită UTR Ve în partea de sud, strada Arțarului în partea de nord și limită UTR Uliu și limită UTR Liu în partea de est.

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a Regulamentului PUG 2014, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Etapa 1 va cuprinde cel puțin imobilul cu nr. Cad. 252118, în suprafață de 6200mp.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți
- *existent:* conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus:* locuințe cu regim redus de înălțime, spații verzi cu acces public nelimitat;

3. Indicatori urbanistici obligatorii
- *zonă de locuințe cu regim redus de înălțime*

P.O.T. max = 35% , C.U.T max= 0,9;
- *subzonă verde cu acces public nelimitat*

P.O.T. max = 5% , C.U.T max= 0,1;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Arțarului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- realizarea circulației nou propuse (cu acces public nelimitat) și echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată, conform avizelor furnizorilor de utilități;

- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1738 din 3.08.2023.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză sectorială funcțională, expertiză geotehnică, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

În funcție de concluziile studiilor de fundamentare, autoritatea publică locală poate solicita la faza PUZ instituirea subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public. POT maxim 60%, CUT max 2,2.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1738 din 3.08.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată și Ordinul nr.233/2016. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier Diana Mădălina Șoș

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. .....din .....

Aleea Paltinului
Strada Fagului
Strada Artarului
301000
309424
286017
276096
274612
298201
353300
252118
251051
301700
299686
287356
335512
326862
Ve
Scara 1:2000
Regenereaza harta
Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaste...
anexa la aviz de oportunitate
nr. IAT
Avizul nr 206 din 14.11.2023
zona de reglementat

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moților 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-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. MIRFO S.R.L.**, cu sediul în judeţul Bacău, loc. Comăneşti, str. Crinului nr. 15, înregistrată sub nr. 409484/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 28 din 11.03.2025

pentru **P.U.Z. de urbanizare (parcelare și construire locuințe individuale cu regim redus de înălțime), str. Arțarului nr. 27**
generat de imobilul cu nr. cad. 252118

Iniţiatori: S.C. MIRFO S.R.L.
Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat (nr. cad. 252118), în suprafaţă 6200 mp, este delimitat de str. Arţarului în partea de nord, parcele cu fond construit şi libere de construcţii în partea de est şi vest şi teren liber de construcţii în partea de sud. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat şi vecinătăţile adiacente. Construcţiile existente şi cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu a PUZ ca elemente existente.

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

UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban;

- *funcţiune predominantă*: funcţiune rezidenţială de densitate mică, predominant locuinţe unifamiliale;
- *regim de construire:* izolat, cuplat, înşiruite;
- *înălţimea maximă admisă*: două niveluri supraterane (parter şi etaj sau demisol şi parter). Suplimentar faţă de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiţiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m;
- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepţia locuinţelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- *retragere faţă de aliniament:* min.3 m - max 5 m şi va fi stabilită prin PUZ;
- *retragere faţă de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuinţe cuplate, înşiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un şir se va retrage de la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere faţă de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuinţele în cascadă);
- *retragere faţă de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puţin de 6,00m;

II. Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse :

U.T.R Liu_Art - zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime *(parcelele 1, 2, 3, 4, 5 şi 6 cf. Planşei A-03 Reglementări urbanistice)*

-funcţiune predominantă: locuinţe individuale (unifamiliale), în regim izolat sau cuplat şi anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: izolat;

-înălţimea maximă admisă: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+R. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

- indicii urbanistici: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- retragerea faţă de aliniament: 5 m pentru locuinţe, min.6m pentru garaje;

- retragerea faţă de limitele laterale: minim 3m;

- retragerea faţă de limita posterioară: minim 6m;

- circulaţiile şi accesele: din stradă de interes local propusă prin PUZ. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 5 m;

- staţionarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: a) minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp, b) minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

- echiparea tehnico-edilitară: Toate utilităţile se vor asigura prin racordarea la reţelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

U.T.R. S_Va_Art – subzonă verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat (parcela 7)

- funcţiune predominantă: Plantaţii înalte, medii şi joase, sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere, inclusiv lucrări edilitare;

-indicatori urbanistici : P.O.T max = 5%, C.U.T max= 0,1;

-retragere faţă de aliniament, limitele laterale şi posterioară: minim 5m;

-circulaţiile, accesele: se prevăd accese de serviciu, pentru colectarea deşeurilor şi întreţinere. Pentru aleile pietonale şi velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

-staţionarea autovehiculelor: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi;

-echiparea tehnico-edilitară: se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Strada de intreres local propusă prin PUZ (parcela 8), cu ampriză de 9m, va fi înscrisă în CF cu titlu de drum anterior emiterii autorizaţiilor de construire pe parcele, iar până la recepţia locuinţelor va fi echipată edilitar şi adusă la strat de uzură, în baza unui proiect autorizat.

Parcela 9, va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum", anterior emiterii autorizaţiilor de construire pentru locuinţe. Aceasta reprezintă o rezervă de teren pentru asigurarea conexiunii cu viitoarea trama stradală de la nivelul UTR-ului, ce va fi reglementată în etapele următoare de urbanizare.

Spaţiul verde cu acces public nelimitat (parcela 7), va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepţiei locuinţelor.

Anterior emiterii certificatelor de atestare a edificării locuinţelor, se vor transfera în domeniul public, cu titlu gratuit, parcelele 7, 8 şi 9 (cf. Propunerii din planşa A-06 Circulaţia terenurilor).

Documentaţia P.U.Z. a fost analizată în şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din 13.09.2024. În urma sedinţei C.T.A.T.U. şi a verificării în şedinţa operativă din 23.10.2024 a completărilor depuse cu nr. 722694/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 1738 din 3.08.2023, emis de Primăria Cluj-Napoca.

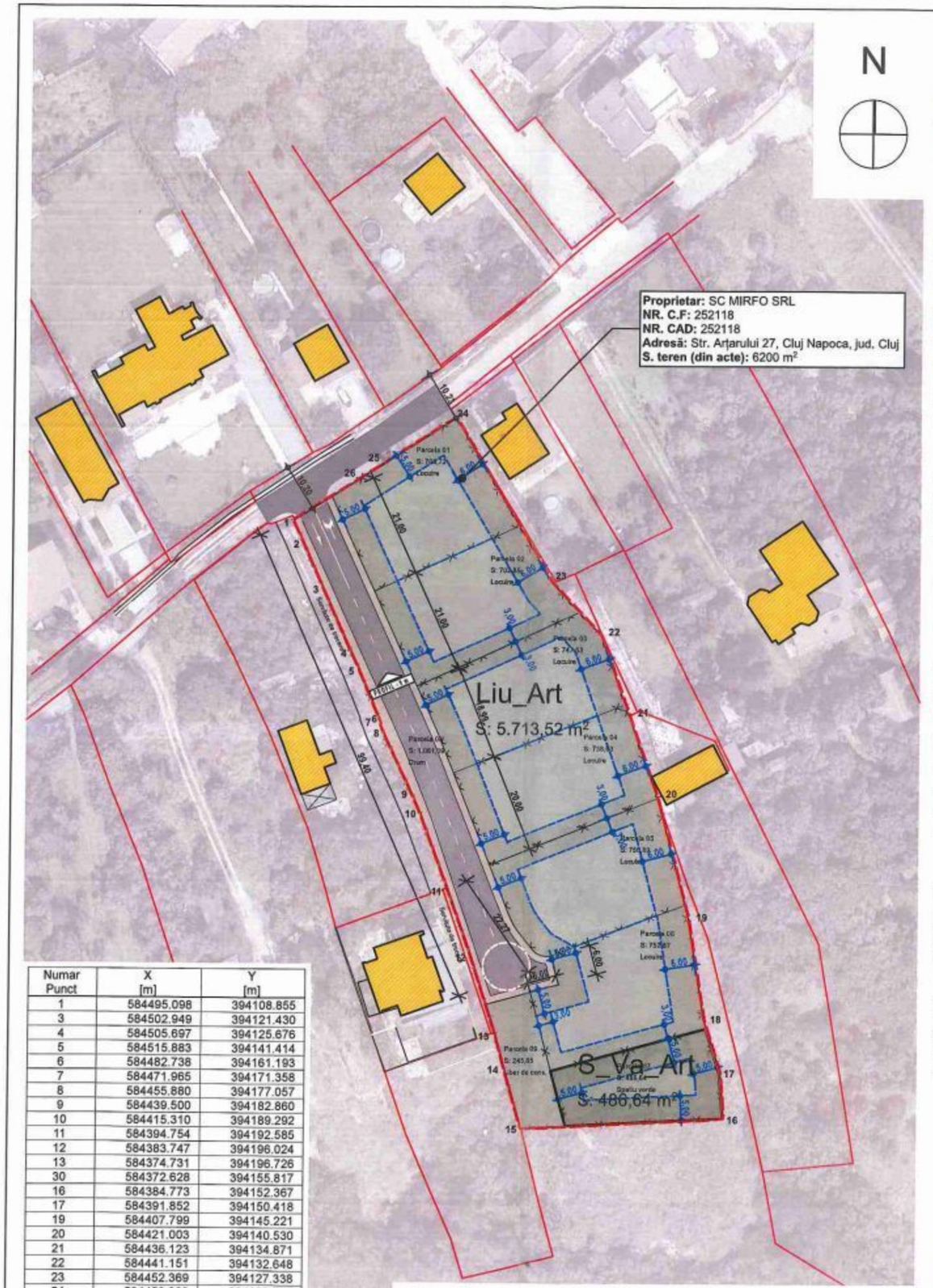
Documentaţia PUZ a fost întocmită în baza Avizului de oportunitate nr. 206 din 14.11.2023.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef serviciu, arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex. consilier Diana-Mădălina Şoş

Achitat taxa de **15 lei**, conform Chitanţei nr. ..... din .....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....



Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	584495.098	394108.855
3	584502.949	394121.430
4	584505.697	394125.676
5	584515.883	394141.414
6	584482.738	394161.193
7	584471.965	394171.358
8	584455.880	394177.057
9	584439.500	394182.860
10	584415.310	394189.292
11	584394.754	394192.585
12	584383.747	394196.024
13	584374.731	394196.726
30	584372.628	394155.817
16	584384.773	394152.367
17	584391.852	394150.418
19	584407.799	394145.221
20	584421.003	394140.530
21	584436.123	394134.871
22	584441.151	394132.648
23	584452.369	394127.338
24	584453.933	394126.725
25	584454.091	394126.911
26	584465.165	394122.327
27	584468.694	394120.666
28	584481.577	394114.914
29	584490.731	394110.898
Suprafata = 6200mp		

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea Date: 2024.02.23 07:49:09 +02'00'

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

LEGENDĂ:

LIMITĂ/CONTUR

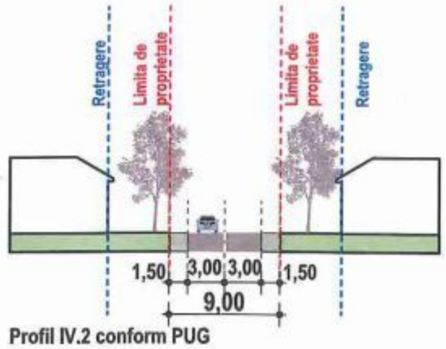
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z
- LIMITA UTR
- CONTUR CADASTRAL
- LIMITĂ PROPRIETATE

SUPRAFEȚE/TEREN

- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PE PARCELĂ
- TEREN VERDE PE SOL
- CIRCULAȚIE AUTO PE PARCELĂ

Construcții

- LIMITA CONSTRUIBILA
- CONSTRUCȚII ÎN VECINATATE



Profil IV.2 conform PUG

Locuri de parcare propuse:
Locuire: 12 locuri de parcare auto.

Indici urbanistici propuși:

- UTR Liu_Art: POT max = 35% CUT max = 0,9
- UTR S_Va_Art: POT max = 5% CUT max = 0,1

Bilanț Parcelar Propus

Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterane (URB)
Parcela 01	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	708,72	3
Parcela 02	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	702,85	3
Parcela 03	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	747,53	3
Parcela 04	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	738,93	3
Parcela 05	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	755,89	3
Parcela 06	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	752,87	3
Parcela 07	Propus	UTR S_Va_Art	Spații verzi	486,64	0
Parcela 08	Propus	UTR Liu_Art	Circulații	1.061,09	0
Parcela 09	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	245,65	0
				6.200,17 m²	

NR.CRT.	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN conform CF
1	SC MIRFO SRL	252118	252118	6.200
	S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL			6.200

	BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS	
NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Uliu	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	5.713,53	92,15%
3	UTR S_Va_Art	Spatiu verde	0,00	0,00%	486,64	7,85%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-CJ-F NR. 0334

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1869/23.09.2020 S.C. PROINTAB S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0334/2022 REBENCIUC MARIA-DARIA CATEGORIA B

HCL nr. 698 din 4 decembrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 28 din 11.03.2025
Arhitect șef

TRANS FORM / ARHITECTURA NV
Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro
www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:
șef proiect: arh. Vlad Negru
proiectat: arh. Raul Dateș
arh. Paula Tritean
arh. Alex Blaga
arh. Ina Crișan
Vlad Andrei NEGRU arhitect D20 E F8 G8

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:
RO Comănești Str. Crinului Nr. 15 Jud. Bacău

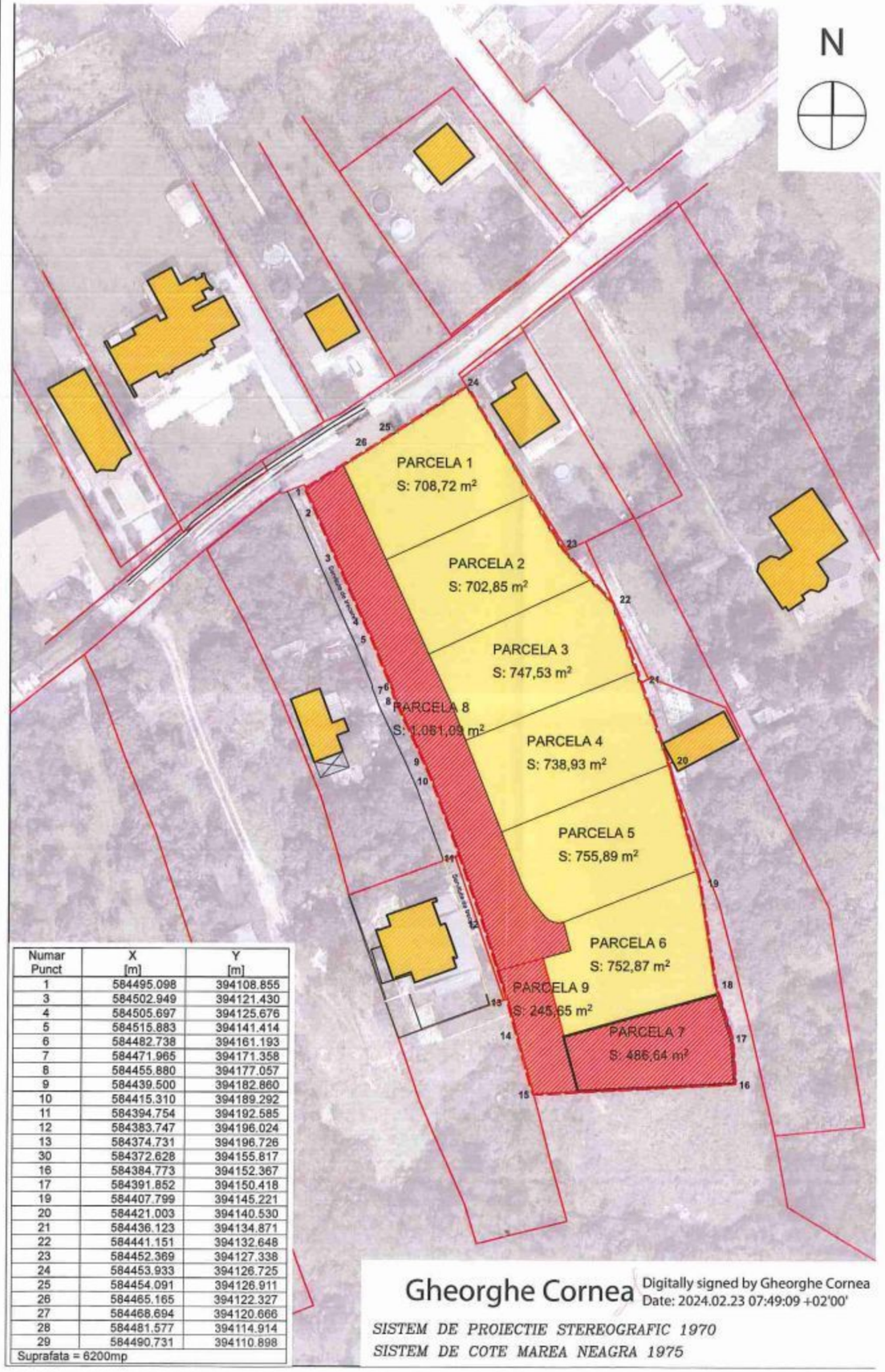
PROIECT /PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:
Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Plan reglementari urbanistice

Proiect nr. / Project no. : **1021/2021**
Faza/ Phase: PUZ **Parte Desenată**
pag: **A-03**
scara: **1:1000**
revizia: V01_REV02
data/ date: **25.03.2025**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	584495.098	394108.855
3	584502.949	394121.430
4	584505.697	394125.676
5	584515.883	394141.414
6	584482.738	394161.193
7	584471.965	394171.358
8	584455.880	394177.057
9	584439.500	394182.860
10	584415.310	394189.292
11	584394.754	394192.585
12	584383.747	394196.024
13	584374.731	394196.726
30	584372.628	394155.817
16	584384.773	394152.367
17	584391.852	394150.418
19	584407.799	394145.221
20	584421.003	394140.530
21	584436.123	394134.871
22	584441.151	394132.648
23	584452.369	394127.338
24	584453.933	394126.725
25	584454.091	394126.911
26	584465.165	394122.327
27	584468.694	394120.666
28	584481.577	394114.914
29	584490.731	394110.898
Suprafata = 6200mp		

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea Date: 2024.02.23 07:49:09 +02'00'

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

LEGENDĂ:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
- TRECERE DIN PROPRIETATE PRIVATĂ ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A MUN. CLUJ-NAPOCA

HCL nr. 698 din 4 decembrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 28 din 11.03.2025
Arhitect șef

	BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS	
NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Uliu	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	5.713,53	92,15%
3	UTR S_Va_Art	Spatiu verde	0,00	0,00%	486,64	7,85%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

	BILANT CIRCULATIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanleor fizice și juridice	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	Proprietate privată a persoanleor fizice și juridice	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	4.652,44	75,04%
3	Proprietate publică a UAT	Drum	0,00	0,00%	1.061,09	17,11%
4	Proprietate publică a UAT	Spatiu verde	0,00	0,00%	486,64	7,85%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-CJ-F NR. 0334

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1869/23.09.2020 S.C. PROINTAB S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0334/2022 REBENCIUC MARIA-DARIA CATEGORIA B

TRANS FORM ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru
proiectat: arh. Raul Dateș
arh. Paula Tritean
arh. Alex Blaga
arh. Ina Crișan

RUR Vlad-Andrei A. NEGRU arhitect D20 E F6 G6

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:
RO Comănești Str. Crinului Nr. 15 Jud. Bacău

PROIECT /PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:
Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Plan Circulatia Terenurilor

Proiect nr. / Project no. : **1021/2021**
Faza/ Phase: PUZ **Parte Desenată**
pag: **A-06**
scara: **1:1000**
revizia: V01_REV02
data/ date: **25.03.2025**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, paraphrased or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

P.U.Z. – de urbanizare (parcelare şi construire locuinţe individuale cu regim redus de înălţime)
str. Arţarului, nr.27
Nr. 430239/433/2025
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării şi 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 şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism" şi 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 Muncipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Iniţiatori** : S.C. MIRFO S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. Trans Form S.R.L.

Procesul de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 409484/11.04.2024

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentaţiile aflate în curs de elaborare se face în funcţie de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentaţia PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. – de urbanizare (parcelare şi construire locuinţe individuale cu regim redus de înălţime) – str. Arţarului, nr.27

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

- Certificat de urbanism nr. 1738/3.08.2023
- Aviz de oportunitate nr. 206/14.11.2023
- Aviz Arhitect Şef nr. 28/11.03.2025

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

1. datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare şi consultare publică pentru P.U.Z. nr. 409484/11.04.2024

S-a afişat pe site-ul instituţiei tabelul cu documentaţii de urbanism supuse consultării în datele de : 30.04.2024.

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

Datele şi locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterea lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferinţă, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 13.09.2024

Anunţul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afişat pe site-ul instituţiei la secţiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism\Şedinţe Comisie Tehnică", anunţul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul monitotulcj.ro din 26.03.2024.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 13.09.2024 - ora 11:00.

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii;

Cetăţenii au fost informaţi, prin afişarea pe site-ul instituţiei a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 13.09.2024 - ora 11:00

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenţia şi propunerile documentaţiei.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificaţi :

- **Sauliuc Ioan şi Sauliuc Marieta**
- **S.C. Mirfo S.R.L.**
- **Burkhardt Robert**
- **Sauliuc Ioan**
- **Tighinean Anatolie**

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în data de: 13.09.2024 - ora 11:00

La dezbaterea din 13.09.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-au prezentat proiectantul : arh. Oana Oejdean şi Vlad Negru.

Din partea publicului, s-a prezentat dl. Sauliuc Ioan.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1.

– 435904/2024, 437931/2024 – dl. Sauliuc Ioan şi Sauliuc Marieta
– 400694/2024- dl. Sauliuc Ioan

B. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public;

Prin adresa cu nr. 468515/2024 proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor.
Vezi Anexa 2.

2. probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Şef,	**Şef Serviciu,**	**Responsabil cu informarea şi consultarea publicului**
Daniel Pop	**Andreea Mureşan**	**Blăjan Ana Maria**

1 ex.

ANEXA 1
— 1 —

435904/24.04.2024

Către

Municipiul Cluj-Napoca

cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moților nr. 3

Spre știința:

- ***Primarului mun. Cluj-Napoca***
- *Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca*

Subsemnații **Sauliuc Ioan** și **Sauliuc Marieta**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. d. Cluj, formulăm prezentul

memoriu

cu privire la documentația de urbanism *„PUZ de urbanizare, str. Arțarului – sud"* pentru parcela cu nr. cad. 252118,

prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații pe care vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acesta:

Proiectul propus trebuie să respecte condiția conservării coerenței dezvoltării zonei. În acest sens, **reglementările propuse referitoare la accesul în zona studiată din strada Arțarului trebuie să permită și accesul parcelei subsemnaților, cu nr. cad. 309280, în suprafață de 966 m, la drumul public, propus in PUZ, ieșire în strada Arțarilor.** În caz contrar,fără acces la drumul public format nu se va putea construi pe parcela subsemnaților. Acest lucru reiese și din planșele depuse la Direcția de Urbanism și din Avizul de oportunitate emis pentru PUZ propus.

În motivare arătăm că, subsemnații suntem proprietarii imobilului înscris în CF nr. 309280 Cluj-Napoca. **Imobilul nostru este învecinat imobilului din Cluj-Napoca, strada Arțarului nr. 27, nr. cad. 252118 cu privire la care a fost inițiat elaborare documentație PUZ urbanizare. Ambele imobile sunt încadrate din punct de vedere urbanistic conform PUG Cluj-Napoca în UTR Uliu, zonă de urbanizare. Cu toate acestea, imobilul subsemnaților nu a fost inclus în etapa de PUZ urbanizare antemenționat deși ne-am manifestat interesul și am solicitat ca acesta să facă parte din PUZ.**

Prin Avizul de oportunitate a fost stabilită zona de reglementare pe o suprafață extrem de restrânsă care asigură doar interesul unui singur proprietar (*nr. cad. 252118, în suprafață de 6200 mp*). Nu poate fi vătămat interesul unui proprietar prin reglementarea improprie a circulațiilor și organizării stradale, organizarea stradală fiind obiect de reglementare prin PUZ.

Conform RLU Cluj-Napoca, Secțiunea 1, A. Condiționări primare: *Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, **cu condiția conservării coerenței dezvoltării.***

Tot astfel, conform avizului de oportunitate nr. 206/14.11.2023 emis pentru PUZ sus menționat, *prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, **cu condiția conservării coerenței dezvoltării.***

Având în vedere caracterul propus al zonei *(zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare),* condiția conservării coerenței dezvoltării zonei este respectată doar dacă este posibilă autorizarea executării construcțiilor în zonă.

Conform RLU Cluj-Napoca, Cap. 8 *Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct.*

Ca atare, reglementările propuse prin PUZ referitoare la accesul în zona studiată din strada Arţarului trebuie să asigure accesul la toate parcelele învecinate. Subsemnaţii avem informația că studiul PUZ aflat în lucru ar prevedea organizarea zonelor verzi și a circulației de o manieră care nici nu asigură front la drumul public pentru parcela subsemnaților nr cadastral 309280 și va face imposibilă prelungirea străzii nou propuse urmare a modului de amplasare a zonelor verzi. Solicităm respectuos să luați toate măsurile care se impun pentru a evita astfel de situații care ar contraveni cerinței de asigurare a coerenței dezvoltării urbanistice.

Drumul a fost oprit cu câțiva metri înainte de a ajunge la parcela noastră nr cadastral 309280 în suprafața de 969 mp. Oprirea drumului după cum se vede din planșe s-a făcut în mod intenționat și cu rea voință pentru a nu avea acces pe strada nou construită.

Anii de zile am fost târâți în tribunal, presați, amenințați și șicanați de către vecinul din partea de nord să-i vindem parcela la preț de câțiva lei. Nu am cedat represarilor și amenințărilor și acum suntem în situația că participare noastră la PUZ este refuzată. Am depus 2 memorii la primărie și am cerut să fim cuprinși și noi în PUZ-ul actual.

Drumul propus de Mirfo SRL din Comănești să se prelungească ca să avem și noi acces la proprietatea noastră.

În acest moment și vecinul de la 29A Anatole Tighineanu a obținut Certificatul de Urbanism nr 179/25.01.2024 în vederea eliberării de PUZ.

Din actele și planșele depuse de Mirfo SRL din Comănești str Arțarilor nr 27 Cluj-Napoca pentru obținerea PUZ-lui, propunerea lor este făcută cu reavoință și să fim blocați să nu avem acces și să nu putem să construim nimic pe terenul nostru de 960mp.

Domnule primar vă rugăm respectuos să ne ajutați și să verificați toată această ilegalitate și nedreptate care ni se face, invocând că așa sunt regulile urbanistice la Cluj. Este foarte greu și dureros să ne trezim că parcela noastră de teren este blocată definitiv fiindcă nu i am făcut o cadou vecinului.

Vă mulțumim și așteptăm un răspuns din partea dumneavoastră sau să ne primiți în audiență.

Cu respect, Sauliuc Ioan și Sauliuc Marieta

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
24. APR. 2024
Nr. 437931

Către

Municipiul Cluj-Napoca

cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moților nr. 3

Spre știința:

- ***Primarului mun. Cluj-Napoca***
- *Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca*

Subsemnații **Sauliuc Ioan** și **Sauliuc Marieta**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 41-43, ap. 3, jud. Cluj, formulăm prezentul

memoriu

cu privire la documentația de urbanism *„PUZ de urbanizare, str. Arțarului – sud"* pentru parcela cu nr. cad. 252118,

prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații pe care vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acesta:

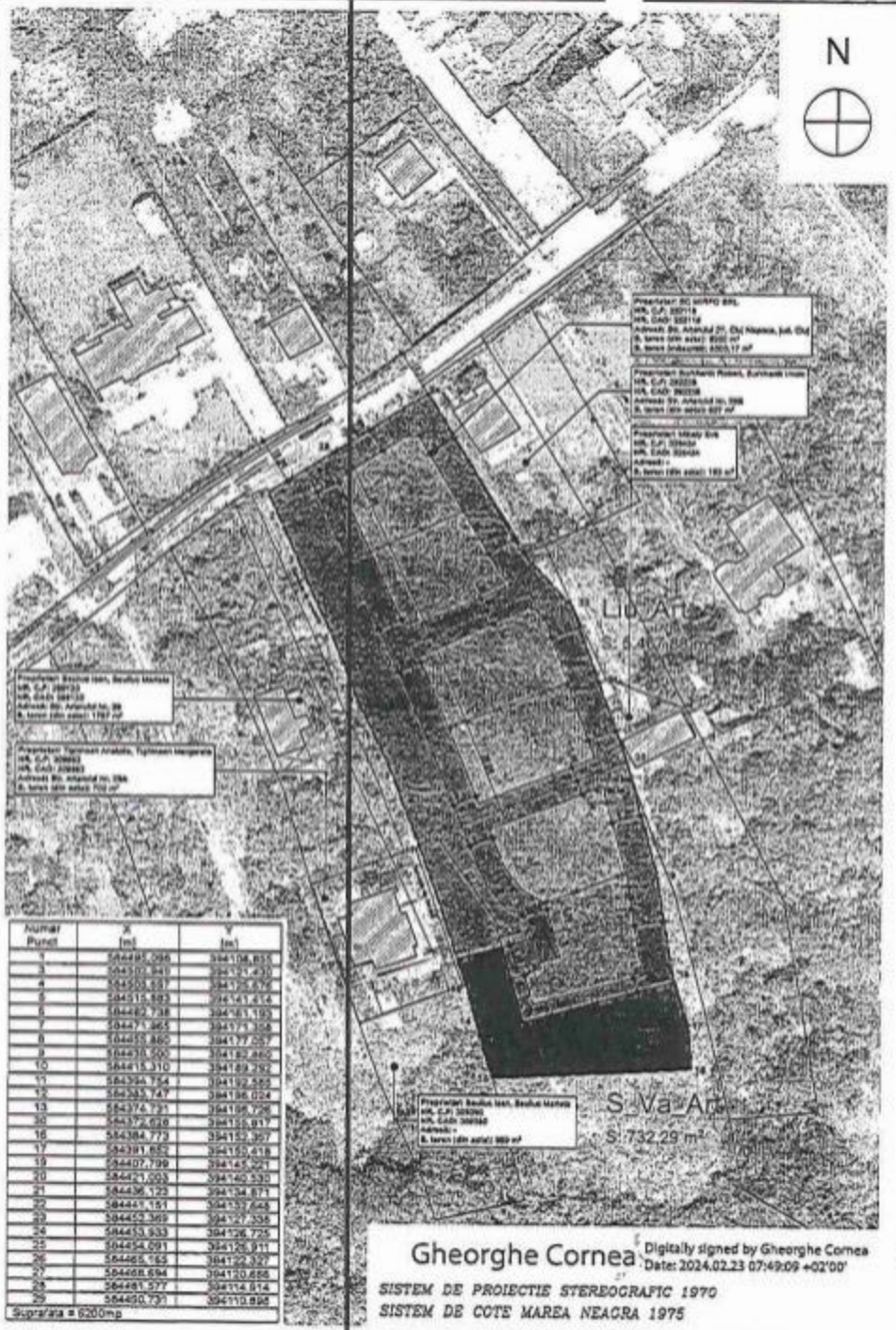
Proiectul propus trebuie să respecte condiția conservării coerenței dezvoltării zonei. În acest sens, **reglementările propuse referitoare la accesul în zona studiată din strada Arțarului trebuie să permită și accesul parcelei subsemnaților, cu nr. cad. 309280, în suprafață de 966 m, la drumul public, propus in PUZ, ieșire în strada Arțarilor.** În caz contrar,fără acces la drumul public format nu se va putea construi pe parcela subsemnaților. Acest lucru reiese și din planșele depuse la Direcția de Urbanism și din Avizul de oportunitate emis pentru PUZ propus.

În motivare arătăm că, subsemnații suntem proprietarii imobilului înscris în CF nr. 309280 Cluj-Napoca. **Imobilul nostru este învecinat imobilului din Cluj-Napoca, strada Arțarului nr. 27, nr. cad. 252118 cu privire la care a fost inițiat elaborare documentație PUZ urbanizare. Ambele imobile sunt încadrate din punct de vedere urbanistic conform PUG Cluj-Napoca în UTR Uliu, zonă de urbanizare. Cu toate acestea, imobilul subsemnaților nu a fost inclus în etapa de PUZ urbanizare antemenționat deși ne-am manifestat interesul și am solicitat ca acesta să facă parte din PUZ.**

Prin Avizul de oportunitate a fost stabilită zona de reglementare pe o suprafață extrem de restrânsă care asigură doar interesul unui singur proprietar (*nr. cad. 252118, în suprafață de 6200 mp*). Nu poate fi vătămat interesul unui proprietar prin reglementarea improprie a circulațiilor și organizării stradale, organizarea stradală fiind obiect de reglementare prin PUZ.

Conform RLU Cluj-Napoca, Secțiunea 1, A. Condiționări primare: *Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, **cu condiția conservării coerenței dezvoltării.***

Tot astfel, conform avizului de oportunitate nr. 206/14.11.2023 emis pentru PUZ sus menționat, *prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, **cu condiția conservării coerenței dezvoltării.***



Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	384495.096	394108.835
2	384503.849	394113.430
3	384503.637	394125.676
4	384515.883	394141.414
5	384492.738	394151.193
6	384471.965	394173.308
7	384455.860	394177.057
8	384438.500	394182.860
9	384415.310	394189.292
10	384394.754	394192.565
11	384385.747	394196.024
12	384376.731	394196.726
13	384372.628	394195.817
30	384384.773	394152.307
16	384391.652	394153.418
17	384407.799	394147.921
19	384421.003	394140.530
20	384436.123	394134.871
21	384441.151	394137.648
22	384452.369	394127.338
23	384453.933	394126.725
24	384454.091	394125.911
25	384465.163	394120.327
27	384468.694	394120.666
28	384481.577	394114.974
29	384490.731	394110.898

Suprafata = 6200mp

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea Date: 2024.02.23 07:49:09 +02'00'

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

N

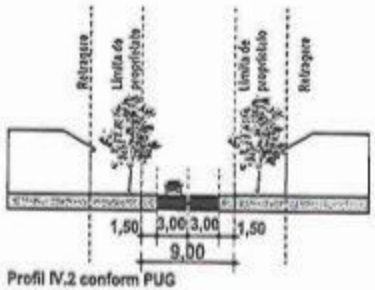
LEGENDĂ:

LIMITA/CONTUR

- LIMITĂ PROPRIETATE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

Construcții

- LIMITA CONSTRUIBILĂ
- LIMITĂ PROPRIETATE PARCELE PROPUSE



Profil IV.2 conform PUG

NR. CRT.	SIMBOL UTR	ZONA PARCELA	UNITATI FUNCTIONALE	SUPRAFATA	%
1	UTR LM_art	Parcela 1	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
2	UTR LM_art	Parcela 2	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
3	UTR LM_art	Parcela 3	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
4	UTR LM_art	Parcela 4	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
5	UTR LM_art	Parcela 5	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
6	UTR LM_art	Parcela 6	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
7	UTR LM_art	Parcela 7	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
8	UTR LM_art	Parcela 8	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]
9	UTR LM_art	Parcela 9	Drumuri	[illegible]	[illegible]

BILANT TERITORIAL LA NIVELUL ANSEMBLU REGLEMENTARE			EXISTENT		PROPUS	
NR. CRT.	UNITATI FUNCTIONALE	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
1	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	0	0,00%
2	Construcții existente	463,05	7,47%	0	0,00%
3	Construcții propuse	0	0,00%	840,40	13,57%
4	Spații verzi pe sol natural	0	0,00%	3918,05	63,22%
5	Spații verzi pe construit	0	0,00%	0	0,00%
6	Parcaje	0	0,00%	37,46	0,60%
7	Drumuri	0	0,00%	1384,38	22,34%
8	Drumuri - Teren rezervat pentru drumuri	0	0,00%	0	0,00%
9	Drumuri - Servitute Public	0	0,00%	0	0,00%
		6200,17	100,00%	6200,17	100,00%

	EXISTENT	PROPUS POSIBILITATI DE DEZLIPIRE
POT	7,47%	13,57%
CUT	0,07	0,27
Ac	463,05	840,40
Ad	463,05	1685,74

UTR UTR		
S TEREN	6200	mp
POT (conf. PUG) max	35%	
CUT max	2,0	
S min. spatiu verde	40%	
Regim de înălțime maxim	(S)+P+1+Ut	
H max atic	13	m
S construita maxima	2480,00	mp
S desfasurata maxima de calcul a CUT-ului	6448,00	mp
Necesar parcări	33	locuri

INDICI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ		
S teren conf. CF	6200	mp
S construita propusa	840,40	mp
S desfasurata propusa (pentru calcul CUT)	1685,74	mp
Spatiu verde	3918,05	mp
% spatiu verde	63,2%	mp
Regim de inaltime propus	S+P+1	
POT propus	13,57%	
CUT propus	0,27	
H max propus	7,70	m

SITUATIA EXISTENTA		
S teren conf. CF nr.352118	6200	mp
S construita existenta	463,05	mp
S construita desfasurata existenta	463,05	mp
Regim de inaltime existent	P	
POT existent	7,47%	
CUT existent	0,07	

SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-J-F NR. 1869
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 109/22.09.2020 S.C. PROINTAB S.R.L.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-C-J-F Nr. 03342/2022 REBENCIUC MARIA-DARIA CATEGORIA B

TRANS FORM / ARHITECTURA SRL

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

şef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateş

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Nicolaş

Digitally signed by Vlad Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de semnătură calificată
020 5 F6 C6
Date: 2024.04.08 15:13:25 +02'00'

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:
RO Comăneşti Str. Crinului Nr. 15 Jud. Bacău

PROIECT /PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:
Str. Arţarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Plan reglementari urbanistice

Project nr. / Project no.: 1021/2021

Faza/ Phase: PUZ
Parte Desenată

pag: A-03

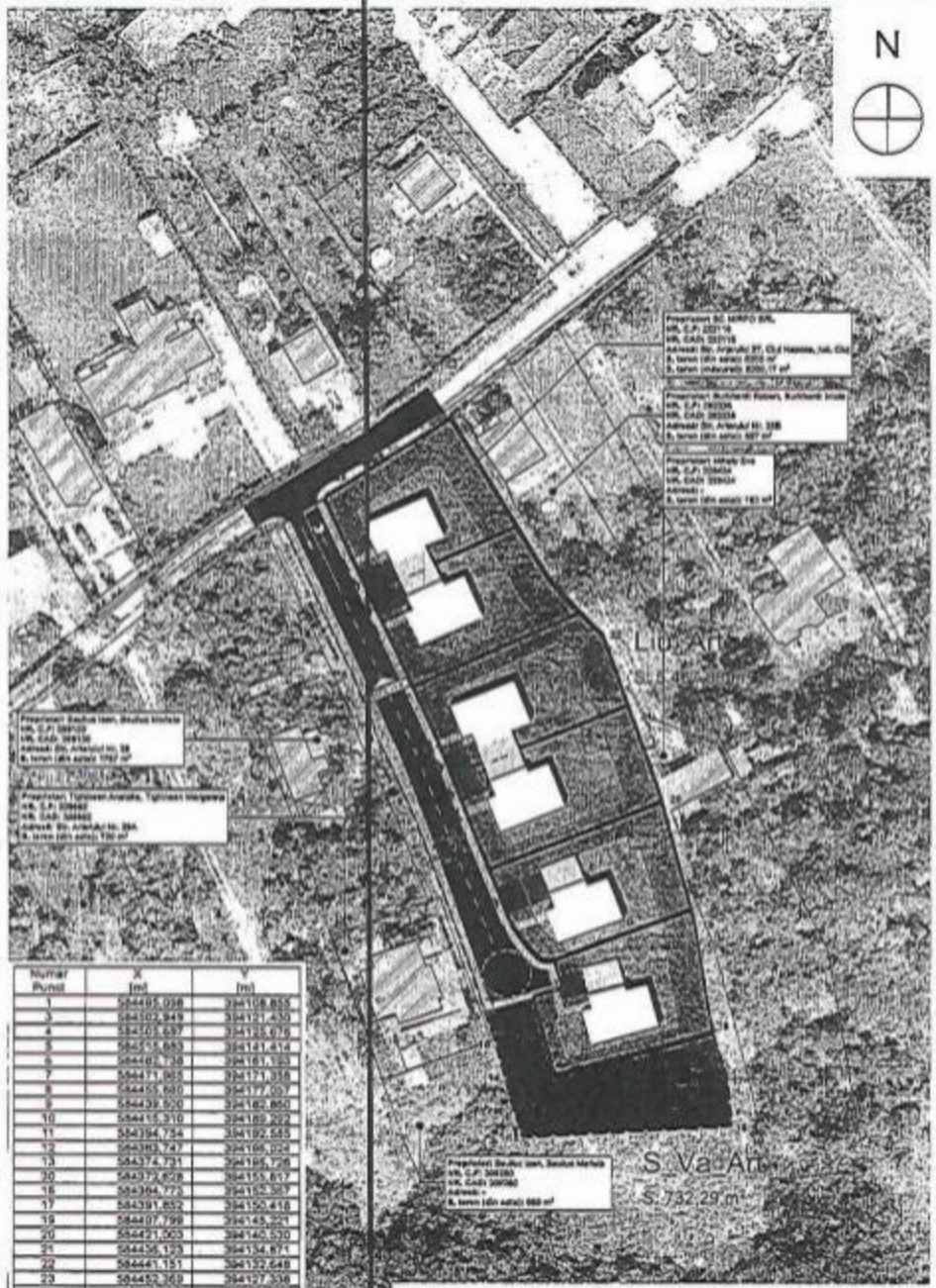
scara: 1:1000

revizia: V01_REV01

data/ date: 26.03.2024

[illegible]

-4-



Numar Punct	X [m]	Y [m]
1	584495,036	394108,855
2	584502,949	394121,430
4	584503,637	394123,676
5	584513,683	394141,416
6	584492,738	394161,193
7	584471,985	394171,038
8	584455,680	394177,057
9	584439,520	394182,850
10	584415,310	394189,222
11	584394,734	394192,565
12	584393,747	394166,029
13	584374,731	394166,276
30	584372,628	394153,617
16	584394,723	394153,317
17	584391,852	394150,418
19	584407,799	394143,923
20	584421,003	394140,530
21	584436,193	394134,871
22	584441,151	394132,548
23	584452,369	394127,338
24	584453,933	394126,725
25	584454,091	394126,911
26	584463,165	394122,357
27	584468,594	394120,668
28	584481,577	394114,914
29	584490,731	394110,696

Suprafata = 6200mp

Gheorghe Cornea Digitally signed by Gheorghe Cornea Date: 2024.02.23 07:49:09 +02'00'

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

LEGENDĂ:

LIMITĂ/CONTUR

LIMITĂ PROPRIETATE

LIMITĂ/CONTUR

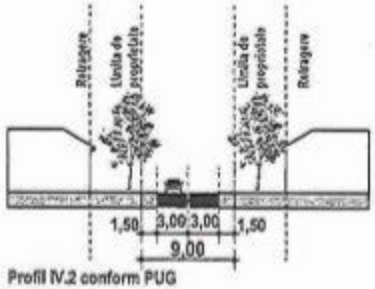
CIRCULAȚIE PIETONALĂ PE PARCELĂ

CIRCULAȚIE AUTO PE PARCELĂ

TEREN VERDE PE SOL

Construit/

LIMITA CONSTRUIBILĂ



Profil IV.2 conform PUG

Indici urbanistici propuși:

- UTR Liu_Art: POT max = 35% CUT max = 0,9
- UTR S_Va_Art: POT max = 5% CUT max = 0,1

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	UTR Liu_Art	Parcela 1	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	UTR Liu_Art	Parcela 2	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	UTR Liu_Art	Parcela 3	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	UTR Liu_Art	Parcela 4	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	UTR Liu_Art	Parcela 5	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	UTR Liu_Art	Parcela 6	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	UTR S_Va_Art	Parcela 7	Spații verzi	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	UTR Liu_Art	Parcela 8	Circulații	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

BILANȚ TERITORIAL - LA NIVELUL ARIEI REGLEMENTATE		EXISTENT		PROPUS	
NR. CRT.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA [illegible]	[illegible]	SUPRAFAȚA [illegible]	[illegible]
1	Teren liber de construcții	[illegible]	[illegible]	0,00	0,00%
2	Construcții existente	463,05	[illegible]	0,00	0,00%
3	Construcții propuse	0,00	0,00%	940,40	15,17%
4	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	[illegible]	[illegible]
5	Spații verzi pe pante sudere	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	Platforme	0,00	0,00%	57,40	[illegible]
7	Circulații	0,00	0,00%	[illegible]	[illegible]
8	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	EXISTENT	PROPUS POSIBILITATI DE MOBILARE
POT	7,47%	15,17%
CUT	0,07	0,27
Ac	463,05	940,40
Ad	463,05	1695,74

SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-CJ-F

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1069/22.03.2010 S.C. PROINTAB S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0034/2022 REBENCIUC MARIA-DARIA CATEGORIA B

TRANS FORM / ARHITECTURA HV

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430587
office@trf.ro

www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Trifoan

arh. Andrei Nicolaș

arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:
RO Comănești Str. Crinului Nr. 15 Jud. Bacău

PROIECT /PROJECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA.

ADRESA / ADDRESS:
Str. Arțanului 27, Cluj Napoca, Jud. Cluj

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
Posibilitati de mobilare urbanistica

Proiect nr. / Project no.: 1021/2021

Faza/ Phase: PUZ
Parte Desenată

pag: A-05

scara: 1:1000

revizia: V01_REV01

data/ date: 26.03.2024

Acest proiect și informațiile conținute în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA HV SRL și nu pot fi copiate, transferate sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.

This project is owned by ARHITECTURA HV SRL and may not be used, transferred or reproduced in whole or in part without the express and written consent.

1-6-1

VC

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
08 APR. 2024
Nr. 400694/533

Catre

BIROUL STRATEGII URBANE

Subsemnatul **SAULIUC IOAN** , in calitate de proprietar al imobilelor cu nr cad. 289130 si nr cad 309280, fac urmatoarele observatii si propuneri cu privire la documentatia PUZ str Artarului, initiata de Mirfo SRL, aflata la faza de consultare publica.

As dori ca PUZ-ul sa tina cont si de posibilitatea de dezvoltare a zonei, in acest sens propun ca strada cu ampriza de 9m, propusa prin PUZ, sa fie prelungita spre sud, astfel incat aceasta sa poata deservi in viitor si imobilul cu nr. Cad. 309280.

Mentionez ca intentionez sa initiez PUZ pentru etapa 2 care sa reglementeze parcelarea si construirea parcelelor subsemnatului.

Cu mulţumiri,
Sauliuc Ioan

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	161139
Ziua	01
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100150949646

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309280 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10510
Nr. topografic:13755/3

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	309280	969	Imobil împrejmuit cu gard din beton pe latura nordică si cu gard din plasă de sârmă pe stâlpi metalici pe restul laturilor.

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
4975 / 14/05/1992		
Contract De Partaj nr. 9842, din 06/05/1992 emis de Notariat de Stat;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SAULIUC IOAN, şi soţia 2) SAULIUC MARIETA, bun comun	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10510)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Punct început

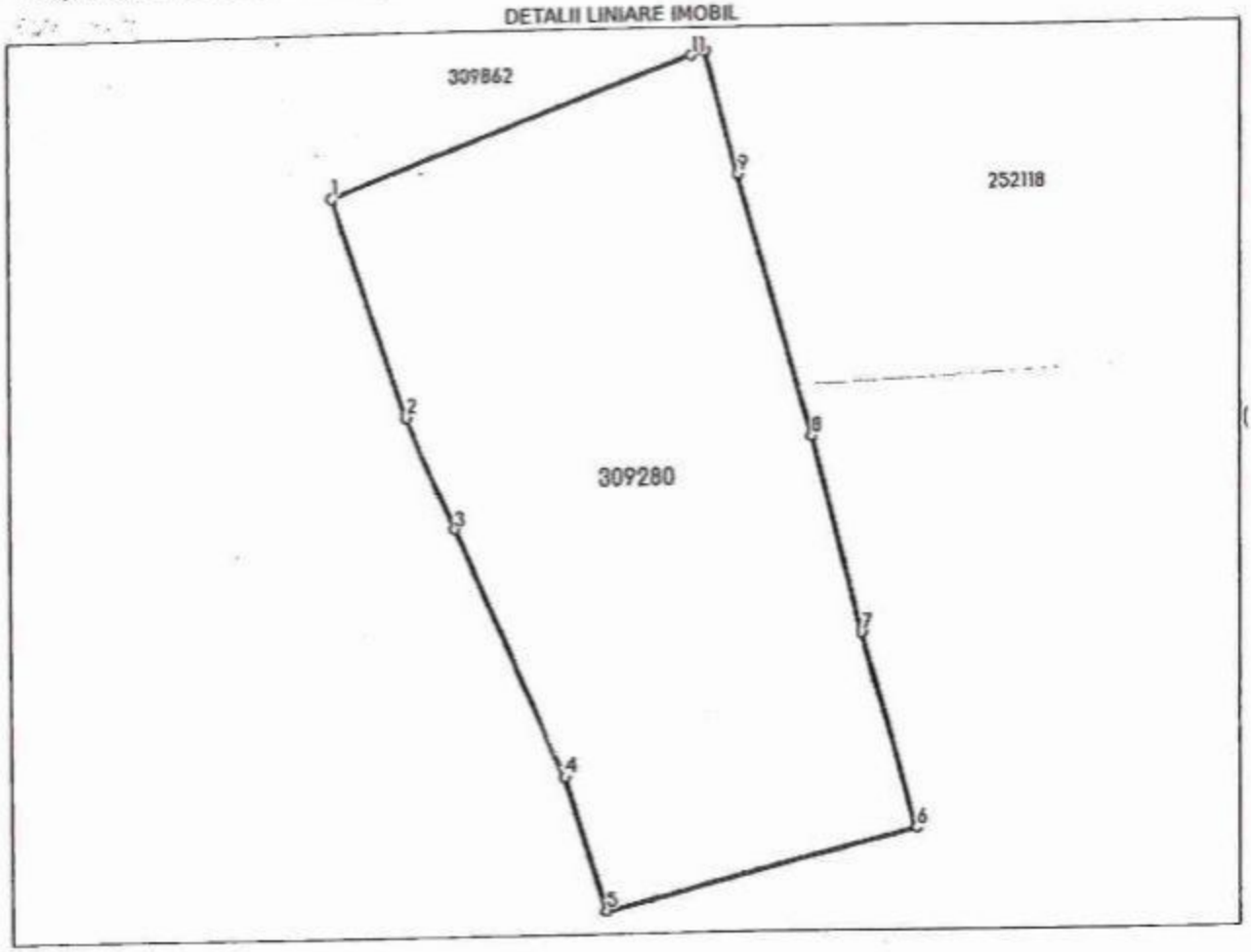
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
309280	969	Imobil împrejmuit cu gard din beton pe latura nordică si cu gard din plasă de sârm, pe stâlpi metalici pe restul laturilor.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	969	-	-	13755/3	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.434
2	3	7.196
3	4	15.837
4	5	8.204
5	6	18.96
6	7	11.845

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.83
8	9	15.723
9	10	7.342
10	11	0.832
11	1	22.717

** 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, 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,
01/08/2023, 09:08

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

Nr. cerere	161140
Ziua	01
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100150949284

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 289130 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10510
Nr. topografic:13755/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Arțarului, Nr. 29, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	289130	1.787	Imobil împrejmuit cu gard din plasă de sârmă pe soclu de beton și stâlpi metalici pe latura estică si cu gard din plasă de sârmă pe stâlpi metalici pe restul laturilor.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	289130-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Arțarului, Nr. 29, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:92 mp; Cabană de lemn, pe fundații de piatră, acoperită cu țiglă, cu 1 cameră, terasă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4975 / 14/05/1992		
Act De Partaj Voluntar nr. 0 (și vânzare cumpărare, aut nr 9842/06.05.1992 -NOTARIATUL DE STAT CLUJ);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.2
	3) SAULIUC IOAN, si sotia 4) SAULIUC MARIETA, bun comun	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10510)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104584 / 19/05/2020		
Act Administrativ nr. 179902, din 19/09/2019 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde TRECERE pe parcela cu nr.top. 13755/1 în favoarea parcelei cu nr.top. 13755/2, și a parcelei cu nr. top. 13755/3 pe o distanță de 84,50 m în lungime și 3,50 m lățime conform schitei în rang serial câștigat cu nr. 4975/14.05.1992	A1, A1.1

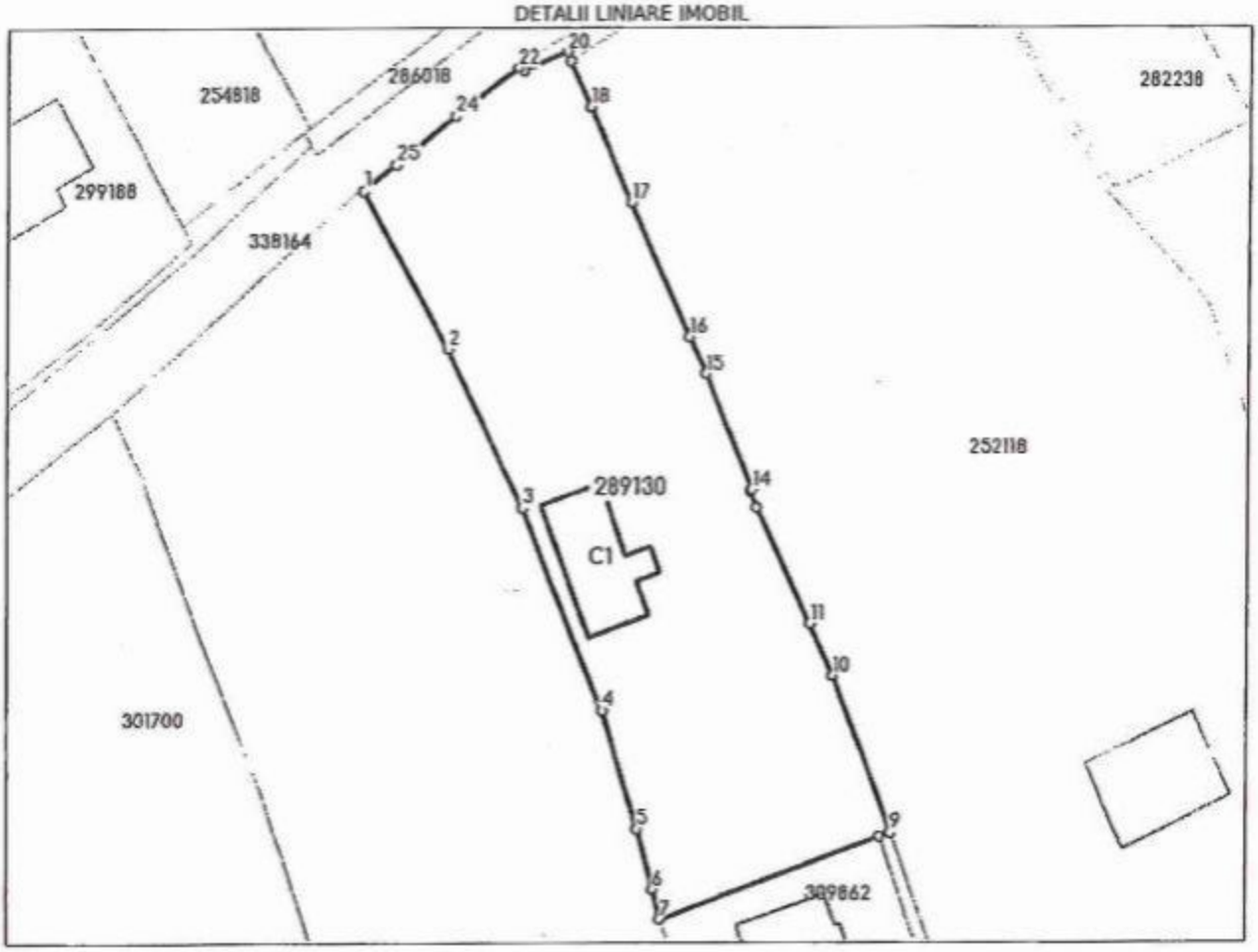
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
289130	1.787	Imobil împrejmuit cu gard din plasă de sârmă pe soclu de beton şi stâlpi metalici pe latura estică si cu gard din plasă de sârmă pe stâlpi metalici pe restul laturilor.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.787	-	-	13755/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	289130-C1	constructii de locuinte	92	Cu acte	S. construita la sol:92 mp; Cabană de lemn, pe fundaţii de piatră, acoperită cu ţiglă, cu 1 cameră, terasă

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	17.236
3	4	21.113
5	6	5.99

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	16.92
4	5	11.983
6	7	2.967

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
7	8	22.879
9	10	16.144
11	12	12.411
13	14	0.244
15	16	3.9
17	18	9.996
19	20	0.911
21	22	0.573
23	24	2.036
25	1	3.972

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
8	9	1.062
10	11	5.498
12	13	1.68
14	15	11.985
16	17	14.109
18	19	4.821
20	21	4.797
22	23	5.567
24	25	7.375

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa 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 şi ora generării,
01/08/2023, 09:11

NICIPIULUI CLUJ-NAP

numire ... olice locale)

anunțului: 26.03.2024

ONSULTARE ASUPRA PR

ELABORARE

CONFORM ... 350/2001 ACTUALIZ

Zoltan OLLP

ARHITECTURA NV S.R.

INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

... la adresa

... o/strategii-urbane/informarea-

... pud-si-puz/

09.04.2024

... ȘI PUNCTE DE VE ... CU

... PROPUNEREA PUZ SE POT TRANSMITE ÎN

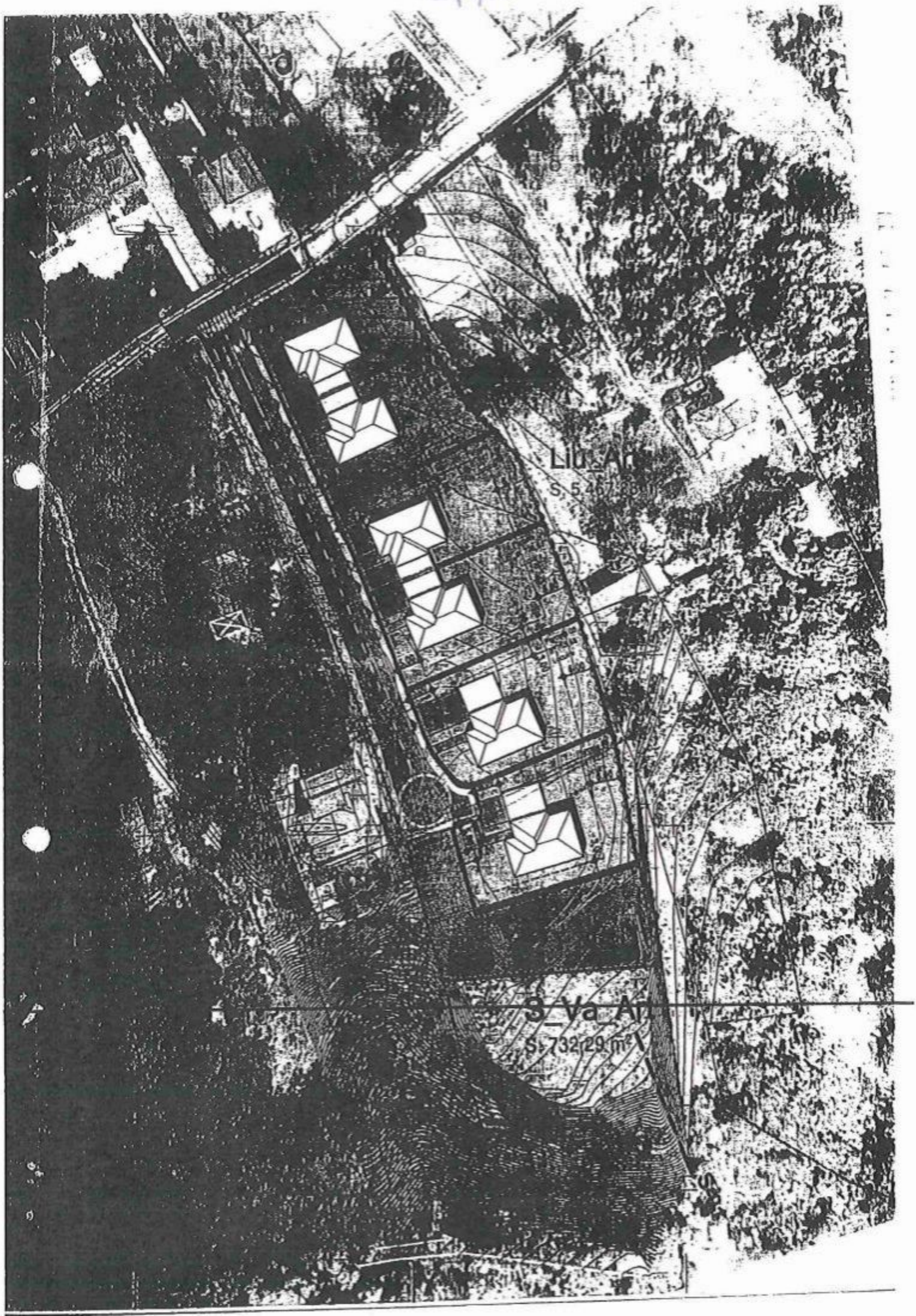
... ZILE DE LA DATA LA CARE A FOST

... INTENȚIA (09.04.2024) ... ADRESA

... @primariacluj.ro

... observațiile transmise vor fi

... pe durata de consultare pub...


Liu_Ar
S 54
3_Va_Ar
S 732,29 m²

ANEXA 2
-1-

46857N / 15.05.2024

TRANS FORM ARHITECTURA NV

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 400694/433/12.04.2024, privind proiectul Plan Urbanistic Zonal Urbanizare – Arţarului Sud , Str. Arţarului , nr. 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii nr. 81 ap.7, cod de identificare fiscală RO45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentaţiei de urbanism, pentru beneficiarii Mirfo S.R.L.., având în vedere dispoziţiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluţia propusă şi menţinută faţă de observaţiile/obiecţiunile formulate de către Domnul IOAN SAULIUC, înregistrată sub nr. 400694/433/12.04.2024.

1. **Referitor la susţinerea "Aş dori ca PUZ-ul să ţină cont şi de posibilitatea de dezvoltare a zonei, în acest sens propun ca strada cu ampriza de 9 m, propusă prin PUZ, să fie prelungită spre sud, astfel încât acesta să poată deservi în viitor şi imobilului cu nr. cad. 309280. Menţionez că intenţionez să iniţiez PUZ pentru etapa 2 care să reglementeze parcelarea şi construirea parcelelor subsemnatului"**
   Acestă dorinţă a dumneavoastră ne-a fost comunicată de către Beneficiar şi am ţinut seama de ea. Astfel, atât strada propusă cât şi suprafaţa din UTR-ul S_Va_Art propusă spre sudul dezvoltării, prin PUZ, vor trece în Domeniul Public al UAT Cluj Napoca cu titlu gratuit, având astfel garanţia că veţi avea acces şi că zona se va putea dezvolta spre sud.
   La nivelul actualului PUZ nu se poate prelungi strada propusă pentru că nu ne permite cadrul legal, respectiv:
   - Conform HG 525/1996, Anexa 4, Punctul 4.11.1, nu este permisă realizarea de străzi înfundate cu o lungime mai mare de 100 m, în acest moment str. Propusă având lungimea de 100 m.
   - Conform prevederilor Legii 350/2001, Art 32. Alin 3., suprafaţa reglementată a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 206 don 14.11.2023, acesta neputând fi modificată fără reluarea întregului demers de PUZ de la început.

În concluzie, prin propunerea făcută şi prin faptul că în urma PUZ-ului, parcela dumneavoastră se va învecina cu Domeniul Public al UAT Cluj Napoca, nu veţi avea nicio restricţie în dezvoltarea ulterioară a unui PUZ prin care să valorificaţi terenul menţionat. Astfel, apreciem că am justificat soluţia propusă şi am răspuns tuturor observaţiilor/obiecţiilor formulate de către Domnul IOAN SAULIUC.

Cluj-Napoca,
15.05.2024

Cu stimă,
TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L
adm. Vlad Negru

RUR Vlad Andrei N. INGINER arhitect

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist cu drept de semnătură exigenţe DZ0 E F6 G6
Date: 2024.05.15 11:59:52 +03'00'

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.
Adresa
Str. Republicii nr. 81, 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon-Fax: 0040 264 410087
E-mail: office@trans-form.ro

J12/1574/2022 CUI 45865452
Capital social: 400 RON
Cont:
RO70BTRLRONCRT0642975701 Banca Transilvania, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

TRANS FORM

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 435904 /433/24.04.2024, privind proiectul Plan Urbanistic Zonal Urbanizare – Arţarului Sud , Str. Arţarului , nr. 27, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Republicii nr. 81 ap.7, cod de identificare fiscală RO45865452, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1574/2022, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentaţiei de urbanism, pentru beneficiarii Mirfo S.R.L.., având în vedere dispoziţiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluţia propusă şi menţinută faţă de observaţiile/obiecţiunile formulate de către Domnul IOAN SAULIUC şi Doamna Marieta Sauliuc, înregistrată sub nr. 435904/433/24.04.2024.

1. **Referitor la susţinerea**

" Proiectul propus trebuie să respecte condiţia conservării coerenţei dezvoltării zonei. În acest sens, reglementările propuse referitoare la accesul în zona studiată din strada Arţarului trebuie să permită şi accesul parcelei subsemnaţilor, cu nr. cad. 309280, în suprafaţă de 966 m, la drumul public, propus în PUZ, ieşire în strada Arţarilor. În caz contrar, fără acces la drumul public format nu se va putea construi pe parcela subsemnaţilor. Acest lucru reiese şi din planşele depuse la Direcţia de Urbanism şi din Avizul de oportunitate emis pentru PUZ propus.
În motivare arătăm că, subsemnaţii suntem proprietarii imobilului înscris în CF nr. 309280 Cluj-Napoca. Imobilul nostru este învecinat imobilului din Cluj-Napoca, strada Arţarului nr. 27, nr. cad. 252118 cu privire la care a fost iniţiat elaborare documentaţie PUZ urbanizare. Ambele imobile sunt încadrate din punct de vedere urbanistic conform PUG Cluj-Napoca în UTR Ulţu, zonă de urbanizare. Cu toate acestea, imobilul subsemnaţilor nu a fost inclus în etapa de PUZ urbanizare ante menţionat deşi ne-am manifestat interesul şi am solicitat ca acesta să facă parte din PUZ.
Prin Avizul de oportunitate a fost stabilită zona de reglementare pe o suprafaţă extrem de restrânsă care asigură doar interesul unui singur proprietar (nr. cad. 252118, în suprafaţă de 6200 mp). Nu poate fi vătămat interesul unui proprietar prin reglementarea improprie a circulaţiilor şi organizării stradale, organizarea stradală fiind obiect de reglementare prin PUZ.
Conform RLU Cluj-Napoca, Secţiunea 1, A. Condiţionări primare: Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare. cu condiţia conservării coerentei dezvoltării.
Tot astfel, conform avizului de oportunitate nr. 206/14.11.2023 emis pentru PUZ sus menţionat, prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiţia conservării coerenţei dezvoltării.
Având în vedere caracterul propus al zonei (zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înşiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare), condiţia conservarii coerentei dezvoltării zonei este respectată doar dacă este posibilă autorizarea executării construcţiilor în zonă.

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.
Adresa
Str. Republicii 81/7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@tf.ro

J12/1574/2022 CUI 45865452
Capital social: 400 RON
Cont:
RO70BTRLRONCRT0642975701 Banca Transilvania, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

TRANS FORM ARHITECTURA NV

Conform RLU Cluj-Napoca, Cap. 8 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.
Ca atare, reglementările propuse prin PUZ referitoare la accesul în zona studiată din strada Arțarului trebuie să asigure accesul la toate parcelele învecinate. Subsemnații avem informația că studiul PUZ aflat în lucru ar prevedea organizarea zonelor verzi și a circulației de o manieră care nici nu asigură front la drumul public pentru parcela subsemnaților nr cadastral 309280 și va face imposibilă prelungirea străzii nou propuse urmare a modului de amplasare a zonelor verzi. Solicităm respectuos să luați toate măsurile care se impun pentru a evita astfel de situații care ar contraveni cerinței de asigurare a coerenței dezvoltării urbanistice.

Drumul a fost oprit cu câțiva metri înainte de a ajunge la parcela noastră nr cadastral 309280 în suprafața de 969 mp. Oprirea drumului după cum se vede din plapșe s-a făcut în mod intenționat și cu rea voință pentru a nu avea acces pe strada nou construită.
Anii de zile am fost târâți în tribunal, presați, amenințați și șicanați de către vecinul din partea de nord să-i vindem parcela la preț de câțiva lei. Nu am cedat represarilor și amenințărilor și acum suntem în situația că participare noastră la PUZ este refuzată. Am depus 2 memorii la primărie și am cerut să fim cuprinși și noi în PUZ-ul actual.
Drumul propus de Mirfo SRL din Comănești să se prelungească ca să avem și noi acces la proprietatea noastră.
În acest moment și vecinul de la 29A Anatole Tighineanu a obținut Certificatul de Urbanism nr 179/25.01.2024 în vederea eliberării de PUZ.
Din actele și planșele depuse de Mirfo SRL din Comănești str Arțarilor nr 27 Cluj-Napoca pentru obținerea PUZ-lui, propunerea lor este făcută cu rea voință și să fim blocați să nu avem acces și să nu putem să construim nimic pe terenul nostru de 960mp."

Enunțul conține o seamă de afirmații neadevărate și de acuzații total nefondate pe care le respingem cu vehemență.
Prin susținere, se precizează că prin propunerea de PUZ terenul cu nr. cad. 309280 rămâne fără acces. Acest lucru este în mod vădit fals, terenul în cauză neavând astăzi niciun drept de trecere peste terenul beneficiarului nostru Mirfo SRL. În plus, terenul cu nr. cad. 309280 are un drept de trecere notat în CF 309862 – proprietatea dlui Tighinean.
Înțelegem frustrarea unui litigiu între proprietarii vecini cu PUZ-ul pe care îl elaborăm, dar nu credem că rezolvarea situației lor trebuie să cadă în sarcina unor terți, în speță Mirfo SRL și cu prejudicierea acestora.
Cu privire la suprafața de reglementat prin Avizul de Oportunitate nr. 206 don 14.11.2023, menționăm că acesta s-a făcut în urma unor analize urbanistice și ține seama de contextul construit adiacent, respectiv, la est și vest de parcela reglementată, întreg teritoriul este deja construit. Totodată, spre sud, terenul cade brusc, cu pantă mare, reglementarea acestei zone trebuind astfel cuprinsă într-o documentație complexă de-a lungul pârâului Becaș.
Asigurarea dezvoltării viitoare a zonei, spre sud, este conservată prin realizarea unei străzi largi, cu profil de 9 metri și a unei zone verzi, care vor trece în urma PUZ în Domeniul Public cu titlu gratuit, prin urmare, parcela cu nr. cad. 309280 va avea un al doilea acces și nu va avea nicio restricție cu privire la reglementarea viitoare printr-un PUZ.
Totodată, cadrul legal în vigoare nu permite realizarea unui drum înfundat mai lung de 100 m – respectiv HG 525/1996, Anexa 4, Punctul 4.11.1., fără a-i împiedica în niciun fel pe Dl. Sauliuc, printr-o documentație PUZ, să continue și să conecteze spre sud strada propusă, strada care va trece în Domeniul Public al UAT, așa cum am precizat anterior.
Nu știm la ce se referă CU 179/25.01.2024, obținut de către Dl. Tighinean, documentația noastră este elaborată pentru Beneficiarul Mirfo SRL, în baza CU 1738 din 03.08.2023 și a AO nr. 206 din 14.11.2023.

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.
Adresa
Str. Rebus nr. 81/7, Cluj-Napoca, România
Telefon/Fax: 0040 264 450687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/1574/2022 CUI 45865452
Capital social: 400 RON
Cont:
RO70BTRLRONCRT0642975701 Banca Transilvania, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

TRANS FORM / ARHITECTURA NV

În concluzie, prin propunerea făcută și prin faptul că în urma PUZ-ului, parcela dumneavoastră se va învecina cu Domeniul Public al UAT Cluj Napoca, apreciem că parcela cu nr. cad. 309280 nu veți avea nicio restricție în dezvoltarea ulterioară a unui PUZ, în fapt fiind într-o situație mai favorabilă decât cea actuală.
Solicitarea ca Mirfo SRL să realizeze un alt PUZ și un drum, cu sigurul scop de a facilita accesul la parcela dumneavoastră, parcelă care are deja acces prin servitute sau ca PUZ-ul să fie blocat, considerăm că este exagerată și total lipsită de temei legal sau moral.
Astfel, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul IOAN SAULIUC și Doamna Marieta Sauliuc.

Cluj-Napoca,
15.05.2024

Cu stimă,
TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L
adm. Vlad Negru

RUR
Vlad-Andrei A. NEGRU
Specialist
Cl. E F6 G6

Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist cu drept de semnătură exigenţe DZO E F6 G6
Date: 2024.05.15 12:00:35 +03'00'

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.
Adresa
Str. Respublicii 81/7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 410067
E-mail: office@trans-form.ro

J12/1574/2022 CUI 45865452
Capital social: 400 RON
Cont:
RO70BTRLRONCRT0642975701 Banca Transilvania, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro