CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc, str. Mărișel nr. 3

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc, str. Mărișel nr. 3 – proiect din iniţiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 909453/1/28.11.2025, conex cu nr. 851938/1/10.11.2025 și nr. 750050/1/18.09.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 909477/433/28.11.2025, conex cu nr. 851977/433/10.11.2025 și nr. 750062/433/18.09.2025, al Direcţiei Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc, str. Mărișel nr. 3, beneficiari: Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, pentru un teren în suprafață măsurată de 782 mp., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 20 din 6.02.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 15 din 12.02.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiunilor 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,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc, str. Mărișel nr. 3, beneficiari: Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, pentru un teren în suprafață de 782 mp., aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 345596.

Prin P.U.Z. se propune corectarea limitei U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc, astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 345596 să fie încadrată în zonă de locuințe colective realizate după 1990 și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu 5 apartamente.

Documentația reglementează:

U.T.R. Lc* - Zonă de locuințe colective

– *funcțiunea predominantă*: locuințe colective;

– *regimul de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:* Hcornișă - maxim 12 m, Hmaxim clădire - 16 m. Clădirile nu vor depăși regimul de înălțime maxim admis (S)+P+2+R/M. În cazul configurării ultimului nivel admis ca și etaj retras, acest nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 1;

– *retragerea față de aliniament:* nu e cazul. Parcela nu are front la strada Mărișel, accesul realizându-se printr-o alee de interes local (nr. cad. 322528);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* clădirea va fi retrasă cu o distanţă minimă de Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,5 m față de limita laterală sudică, minim 3 m față limita laterală nordică și minim 9 m față de limita posterioară. Față de imobilul de locuințe colective din proximitate, edificat pe parcela cu nr. cad. 251054, va fi păstrată o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 9 m;

– *circulațiile și accesele:* accesul la amplasament se realizează din strada Mărișel, pe o alee de interes local (nr. cad. 322528). Aleea va fi semaforizată, astfel încât prioritară să fie intrarea față de ieșire în strada Mărișel. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu o lăţime de maximum 6 m. Pentru amenajarea curților cu rol pietonal și carosabile din

interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staţionarea autovehiculelor:* va fi realizată în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje: un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mică de 100 mp. şi două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp.;

– *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilităţile vor fi asigurate prin racordare la reţelele edilitare publice disponibile. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejmuire. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, C.A.T.V. etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planşa *„U.02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE”* se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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

Preşedinte de şedinţă,
Ec. **Dan Ştefan Tarcea**

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

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

Nr. 701 din 4 decembrie 2025
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 701/2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DISPOZIŢII GENERALE

Caracterul actual

Zona reglementată prin P.U.Z. cuprinde terenul înscris în CF Nr. 345596 Cluj-Napoca, având Nr. Cad. 345596 și suprafața de 782 mp. Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Mănăștur.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord – terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 1658/1/10, 1658/1/11, 1658/1/12, 1658/1/13, 1658/1/14, 1658/1/15, respectiv 1658/1/16, și Aleea Negoiu;
- la est – terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 1658/1/1, respectiv 259032;
- la sud – terenuri aflate în proprietate privată (Nr. Cad. 3331);
- la vest – terenuri aflate în proprietate privată având Nr. Cad. 299063, 320489, respectiv 322528.

Terenul reglementat este încadrat în categoria de folosință arabil și este în prezent liber de construcții.

Caracterul propus

Prin procesul de urbanizare, zona reglementată se va încadra în U.T.R. Lc* - Zonă de locuințe colective.

Prezentul regulament reprezintă un instrument control al regulilor și condițiilor urbanistice de construire în zona reglementată în vederea elaborării documentaţiilor tehnice necesare construirii în viitor a unor noi clădiri în zona reglementată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcţională, condiţiile de ocupare a terenurilor din zona reglementată, alinieri, accesuri, regim de înălţime, indicatori urbanistici de ocupare/utilizare a terenurilor. De asemenea, regulamentul precizează prioritățile ce vizează organizarea arhitectural-urbanistică a zonei reglementate şi rezolvarea circulaţiei.

Întocmit | Arh. Sorin Scripcariu

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sorin S. SCRIPCARIU
arhitect-urbanist
DD 3 0 JE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Arh. Ioana Chira

Arh. Diana Holircă

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

REGULAMENT PENTRU U.T.R. Lc* - Zonă de locuințe colective

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus
Zonă de locuințe colective.
Servituți de utilitate publică: nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE
   Locuințe colective.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
   Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
   Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei nr. 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:
   (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
   (b) să aibă acces public limitat (ocazional);
   (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
   (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE
   Funcțiuni terțiare în spații dedicate:
   - Comerț en detail : comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale;
   - Alimentație publică : restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.;
   - Servicii cu acces public : tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.;
   - Servicii profesionale : cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de

consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.;

- Servicii manufacturiere : reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.;

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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 ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor amplasa pe parcelă în regim de construire deschis, cu retragere față de toate limitele de proprietate.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața parcelei va fi de cca. 780 m^2.

Parcela are o formă poligonală neregulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile noi se vor amplasa pe parcelă în regim de construire deschis, cu retragere față de toate limitele de proprietate.

Clădirea va fi retrasă cu o distanță minimă de Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m față de limita laterală sudică, minim 3 m față de limita laterală nordică și minim 9 m față de limita posterioară. Față de imobilul de locuințe colective din proximitate, edificat pe parcela cu nr. cad. 251054, va fi păstrată o distanță minim egală cu înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 9 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesul la amplasamentul studiat se realizează din str. Mărișel pe o alee de interes local (nr. cad. 322528). Aleea va fi semaforizată astfel încât prioritară să fie intrarea față de ieșire în strada Mărișel. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu o lățime de maximum 6 m.

Pentru amenajarea curţilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

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

Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile din spatele clădirilor de locuit, create între acestea și limita de proprietate posterioară.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă admisă a clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 16 m.

Clădirile nu vor depăși regimul de înălțime maxim admis (S)+P+2+R/M (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). În cazul configurării ultimului nivel admis ca și etaj retras, acest nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi 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 noi 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 arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum P+2+M/R. În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită sau profilată.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda în mod obligatoriu la reţelele edilitare – electrice, apă, canalizare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

Clădirile noi vor dispune de un spaţiu (eventual integrat în construcţie) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza pe tot conturul parcelei, cu excepția situațiilor în care există acord notarial al proprietarilor cu terenuri învecinate pe cel puțin o limită de proprietate, prin care se specifică faptul că nu se dorește realizarea împrejmuirii pe limita / limitele de proprietate comune.

Împrejmuirile vor avea înălțimea de maximum 2,2 m şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru imobile de locuit cu maximum (S)+P+2+M, (S)+P+2+R:

P.O.T. maxim = 35%

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

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

Pentru imobile de locuit:

C.U.T. maxim = 1

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

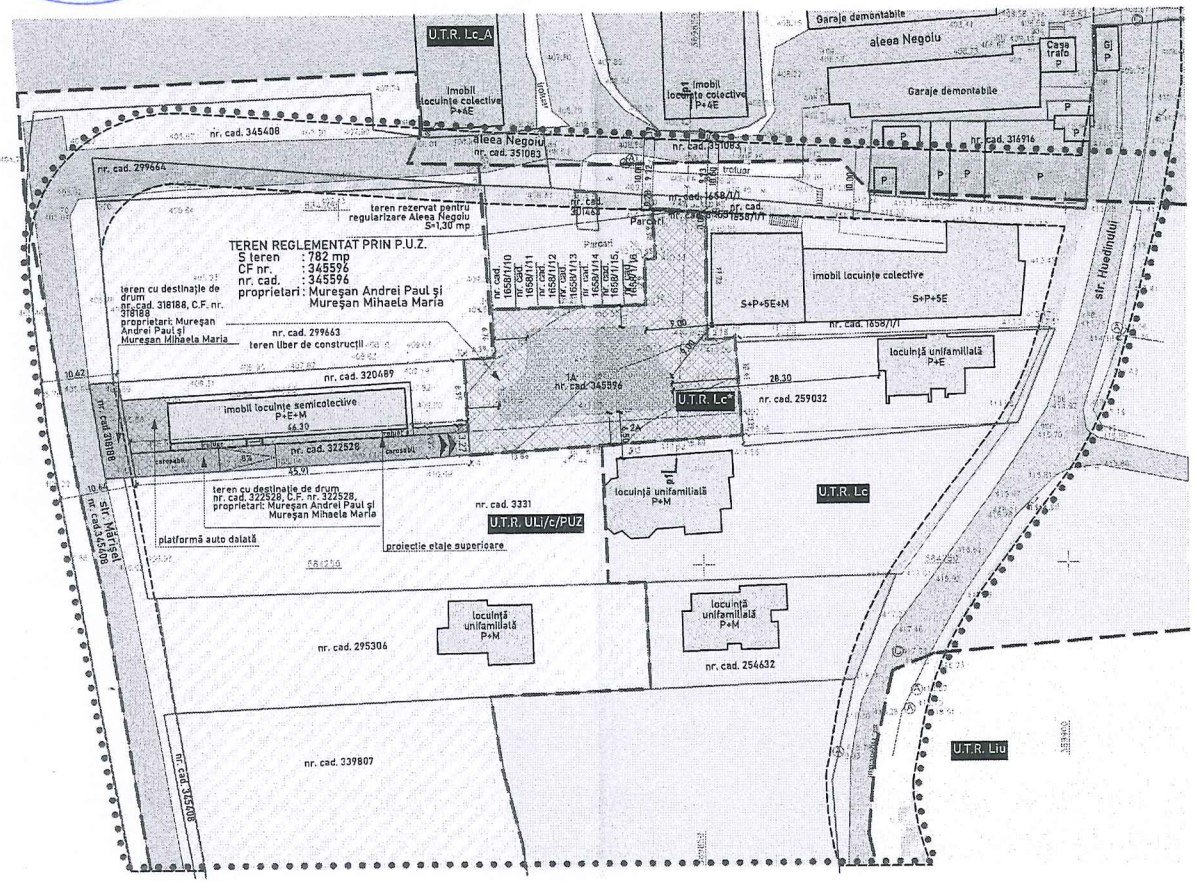
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 701/2025 ARE UN NUMĂR DE 6 PAGINI.

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

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 701/2025



N

ZONA REGLEMENTATĂ - U.T.R. Lc*

S totală teren reglementat	= 782 mp
S teren în U.T.R. Lc*	= 780,70 mp
S teren rezervat pentru regularizare drum public	= 1,30 mp

INDICI URBANISTICI

P.O.T. maxim pentru imobile de locuit cu maxim (S)+P+2+M, (S)+P+2+IR	= 35%
C.U.T. maxim	= 1
Regim de înălțime maxim	= (S)+P+2+IR sau (S)+P+2+M
Spațiu verde pe sol natural	= 40%
Număr apartamente propuse	= 5
Număr locuri de parcare propuse	= 5

BILANȚ TERITORIAL

Utilizarea terenului	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
U.T.R. Lc	540,29	69,09	0,00	0,00
U.T.R. ULi/c/PUZ	241,71	30,91	0,00	0,00
U.T.R. Lc*	0,00	0,00	780,70	99,83
Teren rezervat pentru regularizare drum public	0,00	0,00	1,30	0,17
Total	782	100	782	100

CALCULUL NUMĂRULUI NECESAR DE LOCURI DE PARCARE
(conform Anexei nr. 2 la RLU aferent P.U.G. Cluj-Napoca)

Funcțiune	Modalitate de calcul	Nr. apart.	Atribut calcul	Necesar parcări auto	Necesar locuri biciclete
Locuințe (Au ap.<100m²)	1 loc de parcare auto / apartament, pentru apartamente cu Au < 100m²	5	1	5	-
	1 loc de parcare pt. biciclete/apartament	5	1	-	5
Total	-	-	-	5	5

LEGENDĂ

- Limită zonă studiată prin prin P.U.Z.
- Limita cadastrala
- Limite U.T.R.
- U.T.R. - Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990
- U.T.R. - Lc Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990
- U.T.R. - Lc* Zonă de locuințe colective de mici dimensiuni
- U.T.R. - Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- U.T.R. - ULi/c/PUZ Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici
- Circulații auto pe domeniu public existente
- Circulații auto/pietonale pe domeniu privat
- Circulații pietonale pe domeniu public existente
- Circulații auto pe domeniu public cu profil reglementat prin P.U.G.
- Teren rezervat pentru regularizare drum public
- Zona construibilă pe parcela reglementată
- Construcții existente
- Acces auto propus
- Acces pietonal propus

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 701/2025 ARE UN NUMĂR DE 1 PAGINĂ.

PROIECTANT: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. ARH. SORIN SCRIPCARIU; calea Motilor 100A • 400370 Cluj-Napoca; tel. +40 0264 590261 • office@scripcariu-biro; C.U.I. RO 30239221 • J21/1426/2012	OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE - corectare limită U.T.R. între ULi/c și U.T.R. Lc - general de imobilul cu nr. Cad. 345596		FAZA: P.U.Z.
	AMPLASAMENT: mun. Cluj-Napoca, str. Mărișel, nr. 3, jud. Cluj		
	BENEFICIAR: MUREȘAN ANDREI-PAUL ȘI MUREȘAN MIHAELA-MARIA		NR. PROIECT: 568/22
Sef proiect: arh. Sorin Scripcariu	GENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE		PLANȘA: U.02
Proiectat: arh. Ioana Chira		SCARA: 1:500	
Proiectat: arh. Diana Holirca		DATA: febr. 2025	
Verificat: arh. Sorin Scripcariu			

Acest document și informațiile conținute în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. Scripcariu Biro de Arhitectură S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
ROMÂNIA
Jud. Cluj
Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor 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 **Mureşan Andrei-Paul**, cu domiciliu în judeţul Cluj, Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 477556/433/2024 şi a completărilor înregistrate sub nr. 491411/433/2024 şi sub nr. 896617/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 15 din 12.02.2025

pentru **P.U.Z. – corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c şi U.T.R. Lc, str. Mărişel nr. 3**

generat de imobilul cu nr. cad. 345596

Iniţiatori: Mureşan Andrei-Paul şi Mureşan Mihaela-Maria
Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorin Scripcariu
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., cuprinde imobilul cu nr. cad. 345596 şi accesul la amplasament din circulaţie publică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat şi vecinătăţile adiacente.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. parţial în *U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare Locuinţe cu regim redus de înălţime – individuale şi colective mici* şi parţial în *U.T.R. Lc – Zonă de locuinţe colective realizate după anul 1990.*

U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare Locuinţe cu regim redus de înălţime – individuale şi colective mici

– funcţiune predominantă: zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – şi locuinţe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a – Subzona aferentă locuinţelor individuale, ULi/c_b – Subzona aferentă locuinţelor colective mici;

– regim de construire: izolate, cuplate, înşiruite, covor;

– înălţimea maximă admisă: ULi/c_a - Subzona aferentă locuinţelor individuale Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar faţă de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiţiilor din glosarul anexat. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
– *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. maxim = 0,9;
– *retragere față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism. 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;
– *retragere față de limitele laterale:* în cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta/acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, 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;
– *retragere față de limitele posterioare:* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990
– *funcțiune predominantă*: locuințe colective;
– *regim de construire:* izolat;
– *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. In orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat);
(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
– *indici urbanistici*: pentru imobilele de locuit cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) – P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1;
– *retragere min. față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament;
– *retragere min. față de limitele laterale și față limitele posterioare:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de

proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 12 m;

– *amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:* distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit; Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

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

Prin P.U.Z. se propune corectarea limitei U.T.R. între UTR Uli/c şi UTR Lc astfel încât întreaga suprafaţă a imobilului cu nr. cad. 345596 să fie încadrat în zonă de locuinţe colective realizate după 1990 şi stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui imobil de locuinţe colective cu 5 apartamente.

U.T.R. Lc* - Zonă de locuinţe colective

– *funcţiune predominantă:* locuinţe colective;

– *regim de construire:* deschis;

– *înălţimea maximă admisă:* Hcornişă - maxim 12 m, H maxim clădire 16m. Clădirile nu vor depăşi regimul de înălţime maxim admis (S)+P+2+R/M. În cazul configurării ultimului nivel admis ca şi etaj retras, acest nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. max. = 35 %, C.U.T. max. = 1;

– *retragerea faţă de aliniament:* nu e cazul. Parcela nu are front la strada Mărişel, accesul realizându-se printr-o alee de interes local (nr. cad. 322528);

– *retragerea faţă de limitele laterale şi posterioare:* clădirea va fi retrasă cu o distanţa minimă de Hcornişă/2 dar nu mai puţin de 4,5m faţă de limita laterală sudică, minim 3m faţă limita laterală nordică şi minim 9m faţă de limita posterioară; Faţă de imobilul de locuinţe colective din proximitate, edificat pe parcela cu nr. cad. 251054, va fi păstrată o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii propuse, dar nu mai puţin de 9m;

– *circulaţiile şi accesele:* accesul la amplasament se realizează din strada Mărişel, pe o alee de interes local (nr. cad. 322528). Aleea va fi semaforizată, astfel încât prioritară să fie intrarea faţă de ieşire în strada Mărişel. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil cu o lăţime de maximum 6 m. Pentru amenajarea curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staţionarea autovehiculelor:* staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje: un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mică de 100 mp şi două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp.;

– *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilităţile vor fi asigurate prin racordare la reţelele edilitare publice disponibile. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejmuire. Se interzice

dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, C.A.T.V. etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Documentaţia P.U.Z. a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 11.11.2024. În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi a verificării în şedinţa operativă din 6.12.2024 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 896617/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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.

Documentaţia P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 20 din 6.02.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 878 din 7.04.2022 (prelungit până în 7.04.2025) emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef serviciu, arh. Andreea Mureşan

Red. 3 ex. arh. Edith Heczei
Achitat taxa de **17 lei**, conform Chitanţei nr. 9461062 din 18.02.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 18.02.2025

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 597 301 fax: +40 264 590 339
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Mureșan Andrei-Paul**, , înregistrată sub nr. **551729/433/2022**, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 5.07.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. ....20..... din 6.02.2023

pentru elaborarea: **P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc**
generat de imobilul cu nr. Cad. 345596 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 345596 și accesul la amplasament din circulație publică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:
— *existent*: conf. H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici și parțial în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990;
— *propus:* întrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. *(în baza Art.31^ din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018)* și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990, pentru întreaga suprafață a imobilului cu nr. Cad. 345596, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective.
Având în vedere faptul că imobilul nu e situat în vecinătatea unei artere importante de trafic, iar construcția propusă e în interiorul unui cvartal rezidențial, imobilului de locuit nu va conține la parter alte funcțiuni.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:
Pentru imobilele de locuit: : POT max = 35%, CUT max = 1;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
— accesul auto la amplasament se realizează din str. Mărișel;
— staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
— echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelei din zona reglementată, conform avizelor furnizorilor de utilități;
— toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina investitorului/ 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.:
— conform cu Certificatul de Urbanism nr. 878 din 7.04.2022;
— studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei *(relația zonă-oraș, analiză sectorială cu dotările publice și de interes public existente în zonă, analiza regimului de înălțime, condiții geotehnice, reambulare topografică).*

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.

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 Ord. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 878 din 7.04.2022, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

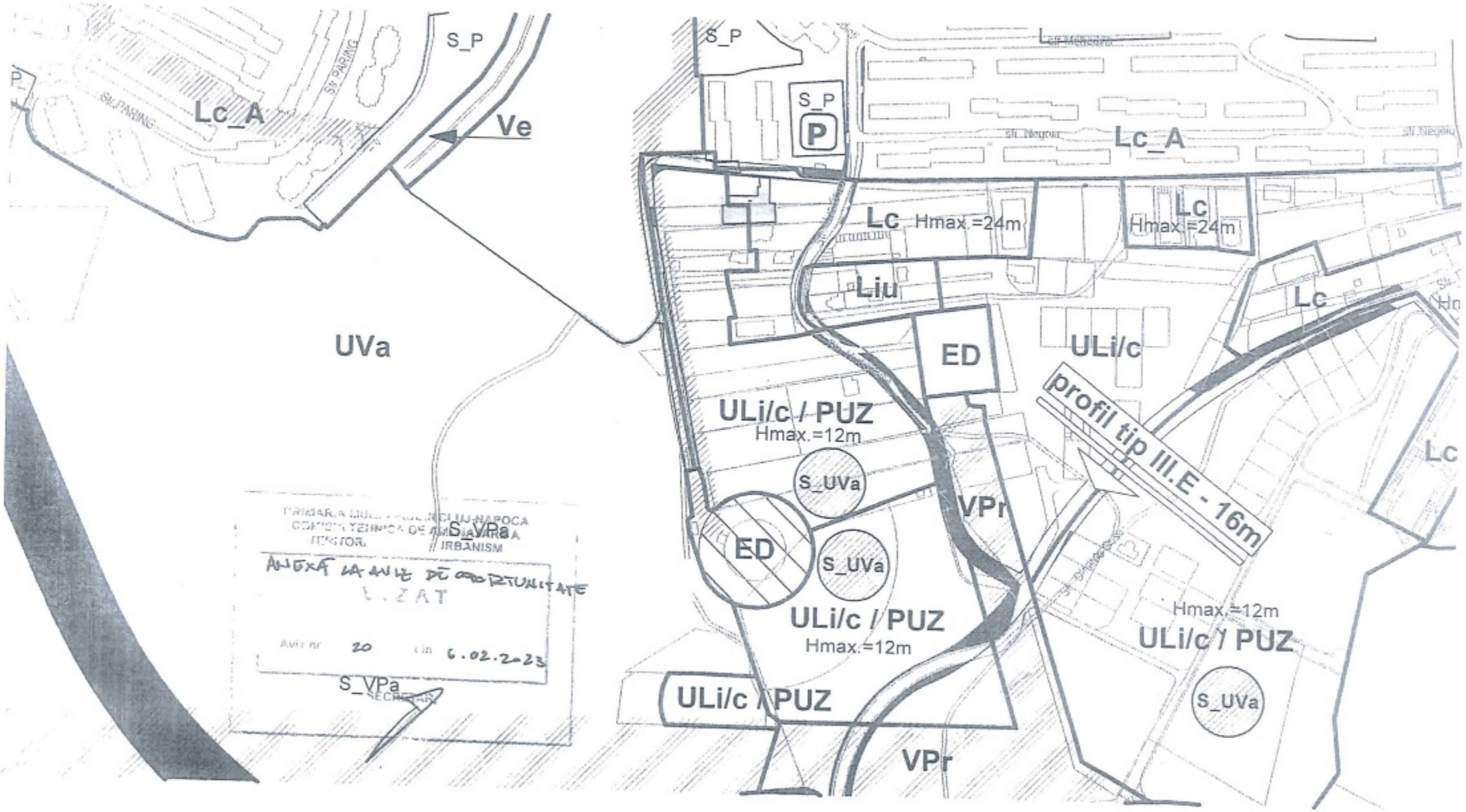
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

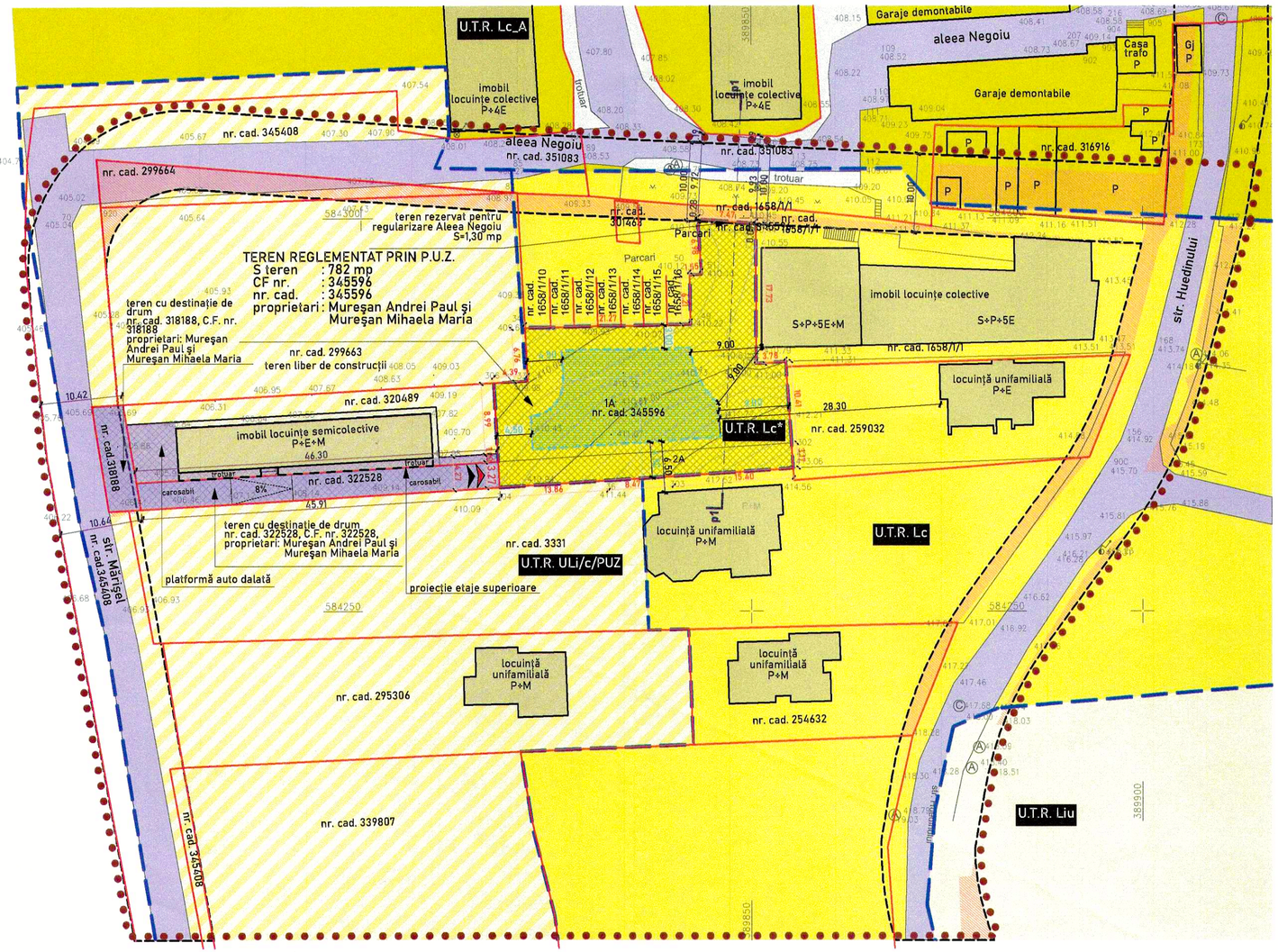
Șef birou Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. Consilier Edith Heczei

Achitat taxa de **13 lei**, conform Chitanței nr. 7563069 din 06.02.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.02.2023



- ZONA DE REGLEMENTAT



N

ZONA REGLEMENTATĂ - U.T.R. Lc*

S totală teren reglementat	= 782 mp
S teren în U.T.R. Lc*	= 780,70 mp
S teren rezervat pentru regularizare drum public	= 1,30 mp

INDICI URBANISTICI

P.O.T. maxim pentru imobile de locuit cu maxim (S)+P+2+M, (S)+P+2+IR	= 35%
C.U.T. maxim	= 1
Regim de înălţime maxim	= (S)+P+2+1R sau (S)+P+2+M
Spaţiu verde pe sol natural	= 40%
Număr apartamente propuse	= 5
Număr locuri de parcare propuse	= 5

BILANŢ TERITORIAL

Utilizarea terenului	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
U.T.R. Lc	540,29	69,09	0,00	0,00
U.T.R. ULi/c/PUZ	241,71	30,91	0,00	0,00
U.T.R. Lc*	0,00	0,00	780,70	99,83
Teren rezervat pentru regularizare drum public	0,00	0,00	1,30	0,17
Total	782	100	782	100

CALCULUL NUMĂRULUI NECESAR DE LOCURI DE PARCARE
(conform Anexei nr. 2 la RLU aferent P.U.G. Cluj-Napoca)

Funcţiune	Modalitate de calcul	Nr. apart.	Atribut calcul	Necesar parcări auto	Necesar locuri biciclete
Locuinţe (Au ap.<100m²)	1 loc de parcare auto / apartament, pentru apartamente cu Au < 100m²	5	1	5	-
	1 loc de parcare pt. biciclete/apartament	5	1	-	5
Total	-	-	-	5	5

LEGENDĂ

- Limită zonă studiată prin prin P.U.Z.
- Limite cadastrale
- Limite U.T.R.
- U.T.R. - Lc_A Ansambluri de locuinţe colective realizate înainte de anul 1990
- U.T.R. - Lc Zonă de locuinţe colective realizate după anul 1990
- U.T.R. - Lc* Zonă de locuinţe colective de mici dimensiuni
- U.T.R. - Liu Locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban
- U.T.R. - ULi/c/PUZ Locuinţe cu regim redus de înălţime - individuale şi colective mici
- Circulaţii auto pe domeniu public existente
- Circulaţii auto/pietonale pe domeniu privat
- Circulaţii pietonale pe domeniu public existente
- Circulaţii auto pe domeniu public cu profil reglementat prin P.U.G.
- Teren rezervat pentru regularizare drum public
- Zona construibilă pe parcela reglementată
- Construcţii existente
- Acces auto propus
- Acces pietonal propus

H.C.L. nr. 701 din 4 decembrie 2025

JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect şef pentru PUD/PUZ
Nr. 15 din 12.02.2026
Arhitect şef

Societatea Comercială SBA Scripcariu Birou Arhitectură S.R.L. Cluj-Napoca • România

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA • SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA • RUR Sorin S. SCRIPCARIU arhitect-urbanist DD3 DZ0

PROIECTANT	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. ARH. SORIN SCRIPCARIU calea Moţilor 100A • 400370 Cluj-Napoca tel. +40 0264 590261 • office@scripcariu-ba.ro C.U.I. RO 30239221 • J21/1426/2012	OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ŞI COMPLETĂRILE ULTERIOARE - corectare limită U.T.R. între ULi/c şi U.T.R. Lc - generat de imobilul cu nr. Cad. 345596
		AMPLASAMENT	mun. Cluj-Napoca, str. Mărişel, nr. 3, jud. Cluj
		BENEFICIAR	MUREŞAN ANDREI-PAUL ŞI MUREŞAN MIHAELA-MARIA
		DENUMIRE PLANŞĂ	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
		FAZA	P.U.Z.
		NR. PROIECT	588/22
		PLANŞA	U.02
Sef proiect	arh. Sorin Scripcariu	SCARA	1:500
Proiectat	arh. Ioana Chira	DATA	febr. 2025
Proiectat	arh. Diana Holirca		
Verificat	arh. Sorin Scripcariu		

Acest desen şi informaţiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parţial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L. şi nu pot fi folosite în alt scop decât pentru care au fost elaborate.

P.U.Z. - Corectare limită U.T.R. între U.T.R Uli/c și U.T.R. Lc
str. Mărișel nr. 3
Nr. 122078/433/2025
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Muncipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori : MUREȘAN ANDREI PAUL**
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 477556/433/20.05.2024

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația P.U.Z. - Corectare limită U.T.R. între U.T.R Uli/c și U.T.R. Lc – str. Mărișel nr.3

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :
- Certificat de urbanism nr. 878/7.04.2022
- Aviz Arhitect Șef nr. 15/12.02.2025
- Aviz de Oportunitate nr. 20/6.02.2023

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. nr. 477556/433/20.05.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 29.06.2022.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în ziarulfăclia.ro din 20.05.2024.

Anunțul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică"

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterea lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 11.11.2024.

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

Cetăţenii au fost informaţi, prin afişarea pe site-ul instituţiei a ordinei de zi a şedinţei 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 : 11.11.2024 - ora 10:30.

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

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiţiei pentru informarea şi consultarea publicului, având menţionate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca şi ale proiectantului la care se pot trimite observaţii şi propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentaţiei în şedinta C.T.A.T.U. din 11.11.2024 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. şi consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Iona Chira.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

– 481970/2024 – dna. Lucian Corina
– 497830/2024 – Asociaţia de Proprietari

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. 531850/2024 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.

Obiecţiunile formulate de vecini au fost transmise beneficiarului prin e-mail prin adresa cu nr. 501049/2024, iar acesta, prin adresa cu nr. 531850/2024, răspunde obiectiunilor.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecţiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin e-mail prin adresele

– 537342/2024 – dna. Lucian Corina
– 537351/2024 – Asociaţia de Proprietari

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**

ANEXA I

-1-

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: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

EXPEDIAT
11 IUN. 2024

Nr. 501049/433/31.05.2024
Conex cu nr. 477556/20.05.2024
(nr. cererii C.T.A.T.U.) 1363

Către,
dl. Mureșan Andrei-Paul

Cluj – Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate de vecini cu privire la lucrarea : **P.U.Z. - Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc**

- nr. 481970/22.05.2024 – d-na. Lucian Corina

- nr. 497830/30.05.2024 – Asociația de Proprietari str. Huedinului nr. 2

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,	Șef Birou,	Responsabil cu informarea și consultarea publicului
Arh. DANIEL POP	**Arh. ANDREEA MUREȘAN**	**SIMONA CIPCIGAN**

2 ex.

Către

Primăria Cluj-Napoca,
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane
Str. Moților nr. 1-3,
400001, localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
22 MAI 2024
Nr. 481970/433

Referitor: intenție de elaborare PUZ aleea Negoiu

Subsemnata Lucian Corina, proprietară a terenului + casă din Cluj-Napoca, strada Huedinului nr. 6, terenul având număr cadastral 3331, nr. topo. 21879/1/3, în urma vizualizării anunțului cu intenția de elaborare a planului urbanistic zonal, inițiat de către Mureșan Andrei-Paul și Mureșan Mihaela-Maria, pentru terenul cu CF nr. 345596, nr. cad. 345596 cu deschidere la strada Aleea Negoiu, anunț publicat la data de 17.05.2024, prin prezenta:

Îmi exprim dezacordul construirii unui imobil de locuințe colective cu regimul de înălțime P+2E+2M, în spatele terenului și a casei mele, conform planului afișat pe anunțul cu intenția de elaborare a PUZ-ului. Dezacordul stă la baza faptului că intenția de construire a imobilului menționat este pentru un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime cu 3 nivele mai înalte decât casa pe care o dețin eu. Sunt de acord cu construirea pe terenul învecinat a unei construcții cu destinație de locuință unifamilială și regim de înălțime la fel ca și construcția casei mele.

Suplimentar celor de mai sus, este relevant faptul că investitorul care a inițiat PUZ nu are pentru terenul vecin parcări suficiente, zonă verde și căi de acces corespunzătoare pentru servicii de urgență (ambulanță, pompieri etc.).

Conform Regulamentului local de urbanism al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, art. 11, este necesară asigurarea compatibilității funcțiunilor și acordul vecinilor pentru realizarea de construcții noi.

De asemenea, conform Ordinului nr. 839/2009, art. 27, este necesar acordul vecinilor pentru lucrări de amplasare a construcțiilor cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Menționez faptul că am mai făcut sesizări la Primăria Cluj-Napoca, în aceeași problemă, respectiv:

- sesizarea înregistrată cu nr. 511770/43/04.05.2023;
- sesizarea înregistrată cu nr. 354122/48/01.08.2017;
- sesizarea înregistrată cu nr. 72104/43/04.09.2007.

Pentru suportul prezentei, atașez în copie:

- extras CF pentru locuința proprietate personală, cu nr. cad. 3331, pe de strada Huedinului nr. 6;

- plan de situație a terenului + casă proprietate personală, nr. topo. 21879/1/3;
- plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate cu nr. cad. 3331, nr. topo. 21879/1/3;
- sesizarea înregistrată cu nr. 511770/43/04.05.2023;
- sesizarea înregistrată cu nr. 354122/48/01.08.2017;
- sesizarea înregistrată cu nr. 72104/43/04.09.2007;
- răspunsul Primăriei Cluj-Napoca la sesizarea nr. 511770/433/2023;
- anunțul cu intenția de elaborare PUZ, publicat la data de 17.05.2024.

Pentru orice alte detalii suplimentare pot fi contactată la adresa de domiciliu sau la numărul de telefon precum și prin adresa de email:

Cluj-Napoca
22.05.2024

Cu stimă,
Lucian Corina

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Direcția Generala de Urbanism
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr. 511770/433/2023/200

CĂTRE ,
Lucian Corina
str. .....
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la sesizarea dvs. înregistrată la noi sub nr. 511770 din 4.05.2023 , prin care vă exprimați dezacordul cu privire la construirea unui imobil de locuințe în vecinătatea imobilului dvs., vă comunicăm următoarele :

Pentru imobilul cu nr. cad. 345596 s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 20 din 6.02.2023 pentru P.U.Z – corectare limită U.T.R între U.T.R ULi/c și U.T.R. Lc .

Teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 345596 și accesul la amplasament din circulație publică. Avizul de oportunitate nr. 20/6.02.2023, s-a emis cu respectarea prevederilor legale și reglementărilor urbanistice în vigoare fiind propusă încadrare funcțională U.T.R Lc- zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 pentru întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 345596, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Menționăm că până la această data în evidențele Biroului strategii urbane nu figurează nici o solicitare pentru emiterea Avizului Arhitectului Șef pentru elaborare P.U.Z pentru această zonă.

În situația în care se va depune o astfel de solicitare informarea și consultarea populației se face cu respectarea prevederilor H.C.L.nr. 153/10.04.2012 prin care s-a aprobat „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului".

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ȘEF BIROU,
ANDREEA MUREȘAN

Consilier ing.Cristina Bartha
3 exemplar

Către Direcția generală de urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
04. MAI. 2023
Nr. 511770/43

Subsemnatul Lucian Corina, proprietarul unei situate în Cluj-Napoca, str. Hușdimului nr. 6, deținut. AO- Prin prezenta solicitarea construirii unui bloc de locuințe mai de 10 apartamente S+P+3E cu apartele cererii mele, conform reclamației de vizare eliberate.

Totuși, sunt de acord cu construirea unui duplex care nu iese conturul limitei familiei mele.

Soluționarea mea se bazează pe Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, conform art 36 alineat 3 din legea 215/2001

Anexe
- Adresa nr 72104/43 din 4 Sept. 2017
- Adresa nr 554122/48 din 01 August 2017
- Reclama de vizare a terenului din 5 Apr 2023.

Cu mulțumiri,

Lucian Corina

Către Primăria municipiului Cluj Napoca
Direcția de Autorizări.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
04 SEP 2007
72104/13

Subsemnata Lucian Corina, proprietara parcelei nr 19 cu Nr Topo 21979/1/3 cu adresa noua Huedinului nr 6 doresc să solicit Primăria că mi se dorește construirea pe terenul meu a unei clădiri mai mult decât P+2

Cluj-Napoca
4.09.2007

Cu stimă,
Corina Lucian

Către, Control Urbanism și Disciplina în construcție.

Subsemnata Lucian Corina ess proprietara proprietății de pe strada Huedinului nr 6, Cluj-Napoca cu Nr Topo 218779/1/3 doresc să subliniez că pe parcela vecină unde deja s-a construit un mini-bloc de locuințe, proprietarul parcelei mai vrea să construiască o clădire identică cu (cea) clădirea care are autorizație de construire nr 561 din 20/05/16 eliberată de primăria mun Cluj-Napoca.

Pe lângă că autorizația actuală nu prevede 2 blocuri, vreau să îmi exprim dezacordul unei noi construcții tip bloc din cauza proximității cu casa familiala a mea.

Aș putea fi contactata la domiciliu, Huedinului nr 6 sau la telefon

Cu stimă,
Corina Lucian.
01/08/2017
Cluj-Napoca

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
01. AUG. 2017
Nr. 55-4122/18

-8-

ROMANIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA

C.F. nr. 146691 LOC. Cluj

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

A:FOAIA DE AVERE:

Nr. Crt	Nr.topo.	Descrierea imobilului	Suprafata		
			Jugh.	St.	Mp.
1	21879/1/3	Teren	-	-	2000

17-06-2004
Soluare cf anulare hotărâre
13167/2004

B:FOAIA DE PROPRIETATE:

Nr. Crt		nota
	Cu nr 16480/2003 Drept de proprietate cu titlul de cumpărare ca bun comun	
1	Lucian Ioan si sotia	
2	Lucian Cprina	

MINISTERUL JUSTIEI TIMBRU JUDICIAR 1500 ROMANIA

ANCHETA PE LA VALORE 17.000 LEI. DEC. ANEXATĂ LA DOSAR GREFIER

C:FOAIA DE SARCINI:

Nr. Crt		nota
	Nu sunt	

MINISTERUL JUSTIEI TIMBRU JUDICIAR 1500 ROMANIA

14.000
GREFIER

Certific că prezenta copie extras, corespunde întrutotul cu poziţiile în vigoare din coala de c.f. originală, păstrată de această instanţă. Eliberat astăzi 25.09.2003 /2003, cu nr. 15 01

CONDUCĂTOR C.F.

OFICIUL DE CARTE FUNCIARĂ

ANCPI

Nr.dos.
121985/2008
Eliberat
6.11.2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ - NAPOCA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

pentru

INFORMARE

Cartea funciară cu nr . 181547 a localitatii CLUJ-NAPOCA

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr.cad	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
1.	3331	Teren în str. Huedinului nr. 6, cu o construcţie – locuinţă Dp + P+M, construcţie comnpusă din: DEMISOL: 1 centrală termică, 1 spălătorie, 1 adăpost, 1 hol, 1 atelier, 1 cameră hobby, scări de acces. PARTER: 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 cameră, 1 sufragerie, 1 living, 1 sas, 1 hol, 1 hol intrare, 1 birou, 1 scară interioară, 1 garaj, 1 balcon, 1 terasă MANSARDA: 3 dormitoare, 2 băi, 2 dressing-uri, 1 hol, 1 spaţiu odihna, 1 debara, scară interioară, 2 balcoane.	2000	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1 2	LUCIAN IOAN şi soţia LUCIAN CORINA Donaţie şi construire, act 567/2008, 2228/2004 Încheierea nr. 121985/2008	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt	

Certific că prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la .....

.....

şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de .20. lei prin chitanţa nr TAXA DOS. /2008..., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 11P7EXI

Asistent - registrator

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A PROPRIETATE

Judetul Cluj
Unitatea administrativ teritoriala
Cluj Napoca
Cod SIRUTA 54975
Adresa corpului de proprietate
Cluj Napoca, zona Pasarea II
Nr CF 146651
Nr topo 21879/1/1
Nr cadastral
Suprafata proprietate 3731

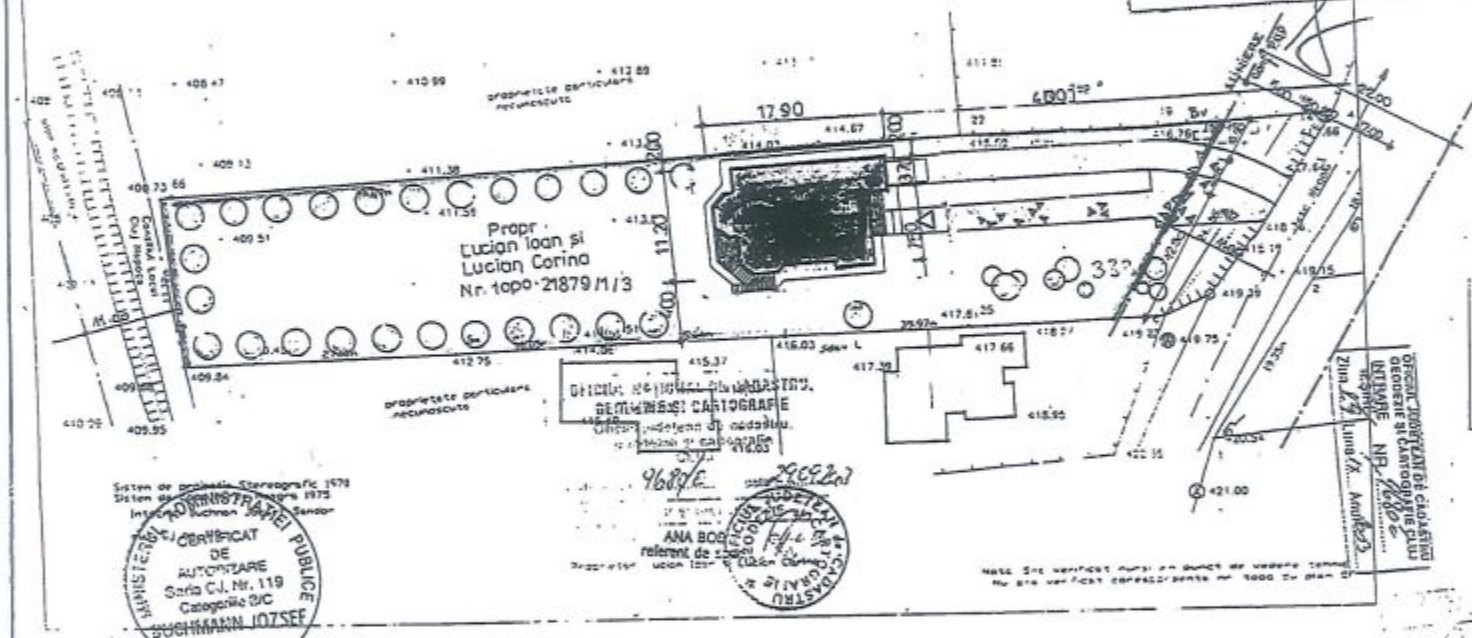
Numele si prenumele proprietarilor
Lucian Ioan si Lucian Corina
Domiciliul
Cluj Napoca, str. Donath nr 105 bl 3 ap 27
Judetul Cluj

JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Consiliul
Hotarare adaugata de ... Nr. 1184 din 1.8.07

LEGENDA :

- Constructii existente
- Constructie propusă Dp+P+M -LOCUINTA
- Limita proprietate
- Imprejmuire propusă conf. P.U.D avizat.

St = 2.000 mp
Sc = 162 mp
Sd = 360 mp
CUT = 0,18
POT = 8,1%



JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXĂ ... CONSILIUL DE URBANISM
Nr. 4927 / 11 NOV. 2003
Arhitect şef

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria CJ Nr. 119
Categoria B/C
BUCHMANN IOZSEF
ONCGC

Societatea Comerciala CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Cluj-N. Romania

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.				Beneficiar: Lucian Ioan si Corina, str. Donath, nr 105, Cluj Napoca, jud. Cluj	Pl. Nr. 192 / 2004
Calitatea	Numele	Semnatura	Data: Iunie 2004	Construire Imprejmuire zona Nogalu, F.n., Cluj Napoca, jud Cluj	Faza A.C.
Proiectat	c.Arh. Frum Gabriela				
Desenat	Teh. Iuhasz Ildiko		Scara 1 : 500	Denumire Plansa PLAN DE SITUATIE	Plansa A1
Sef Proiect	Ing Varga Istvan				

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Judetul: Cluj
Unitatea administrativ-teritoriala:
Cluj Napoca
Cod SIRUTA: 54975
Adresa corpului de proprietate:
Cluj Napoca, zona Ratatia II
Nr. CF : 146691
Nr. topo: 21879/1/3
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 3331

intravilan
scara 1:500

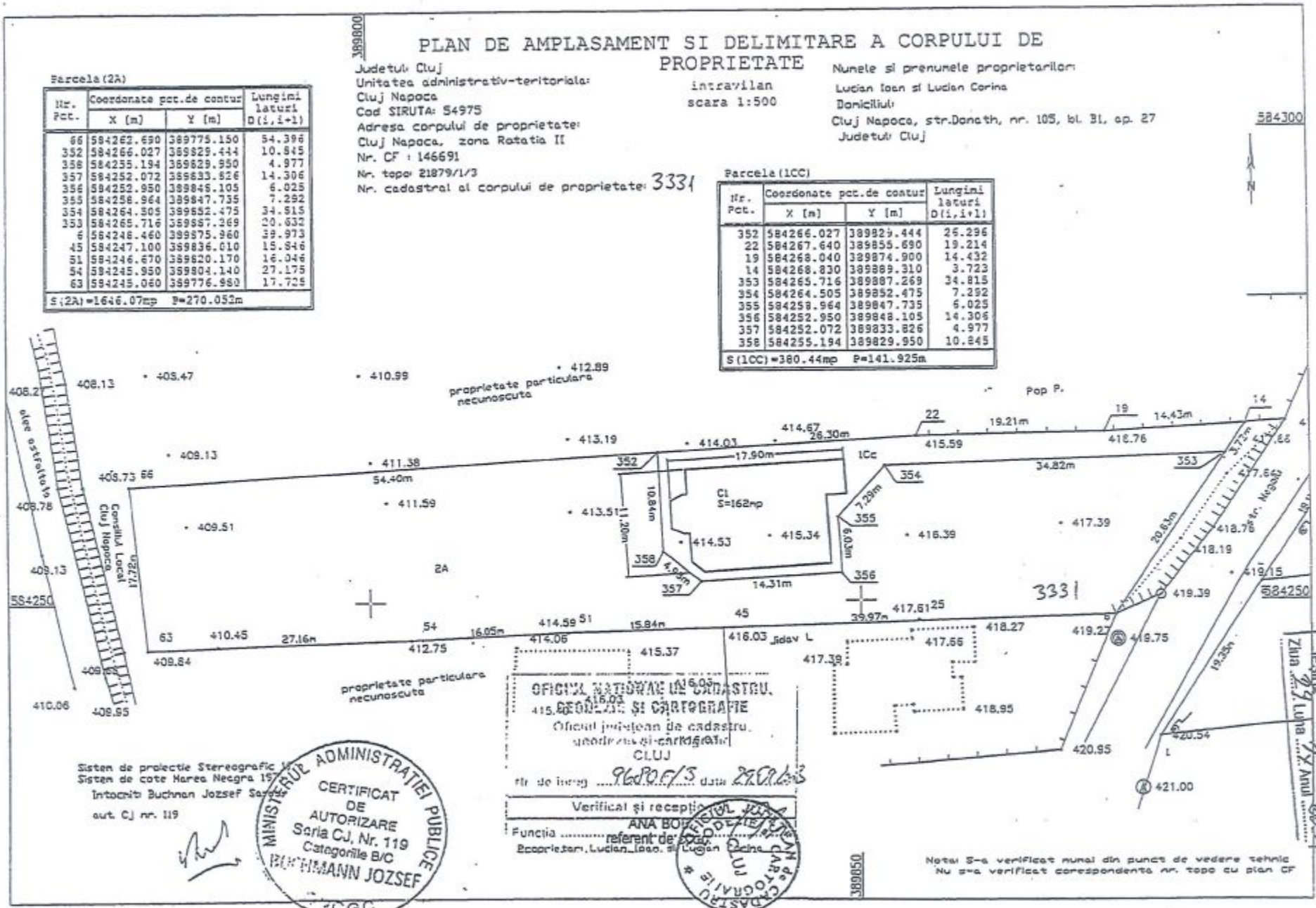
Numele si prenumele proprietarilor:
Lucian Ioan si Lucian Corina
Domiciliul:
Cluj Napoca, str.Donath, nr. 105, bl. B1, ap. 27
Judetul: Cluj

Parcela (2A)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
66	584262.690	389775.150	54.396
352	584266.027	389829.444	10.845
358	584255.194	389829.950	4.977
357	584252.072	389833.826	14.306
356	584252.950	389848.105	6.025
355	584258.964	389847.735	7.292
354	584264.505	389852.475	34.815
353	584265.716	389887.269	20.632
6	584248.460	389875.960	39.973
45	584247.100	389836.010	15.846
51	584246.670	389820.170	16.046
54	584245.950	389804.140	27.175
63	584245.060	389776.980	17.725
S(2A)=1646.07mp	P=270.052m		

Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
352	584266.027	389829.444	26.296
22	584267.640	389855.690	19.214
19	584268.040	389874.900	14.432
14	584268.830	389889.310	3.723
353	584265.716	389887.269	34.815
354	584264.505	389852.475	7.292
355	584258.964	389847.735	6.025
356	584252.950	389848.105	14.306
357	584252.072	389833.826	4.977
358	584255.194	389829.950	10.845
S(1CC)=380.44mp	P=141.925m		



Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagra 1975
Intocmit Buchman Jozsef Sergiu
aut. CJ nr. 119

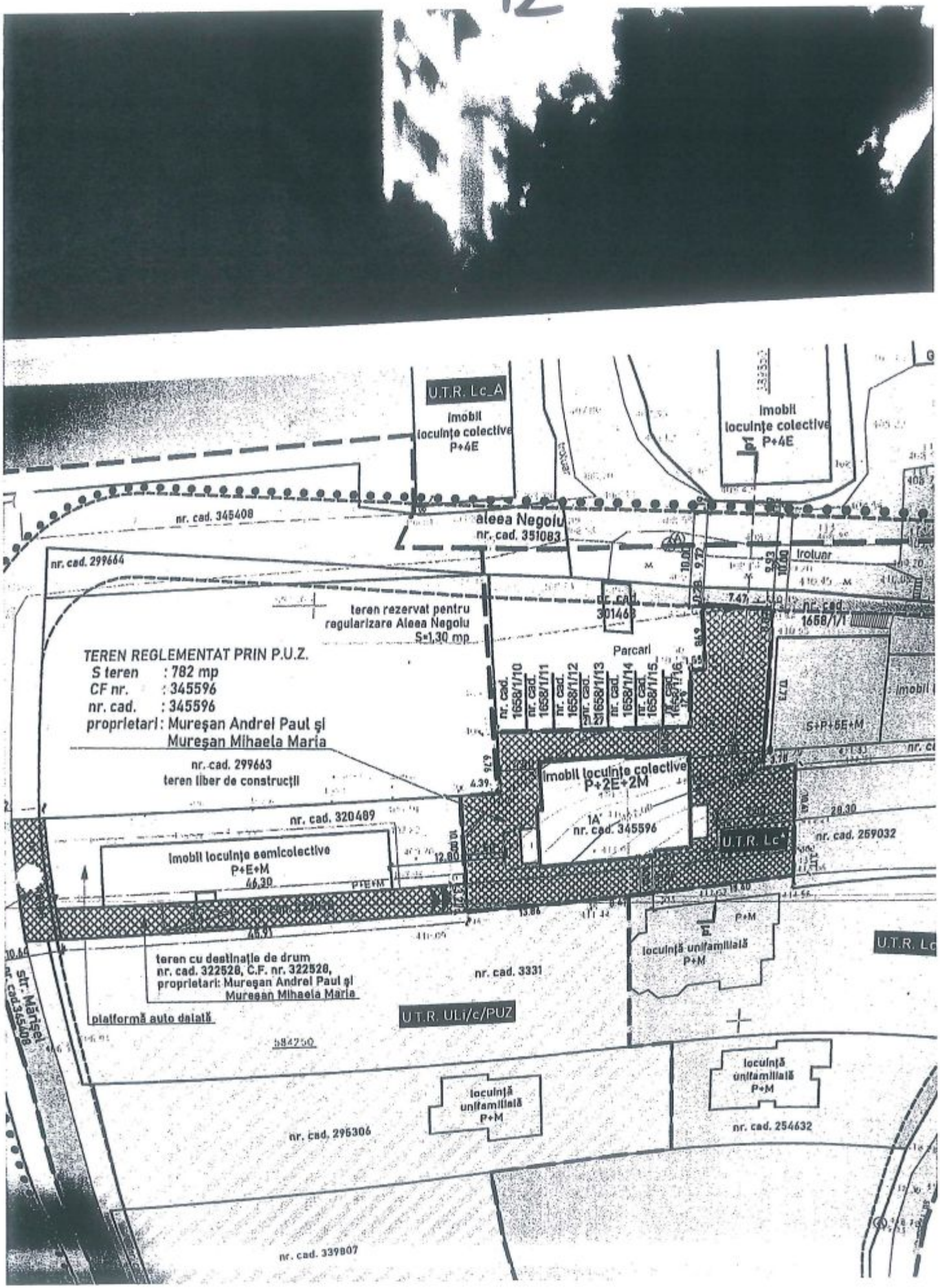
MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria CJ, Nr. 119
Categoriile B/C
BUCHMANN JOZSEF
PCGC

OFICIUL NATIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
Oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie
CLUJ
Nr de inreg. 96806/3 data 29.08.2003
Verificat si receptionat
ANA BORD...
Functia referent de specialitate

Proprietari: Lucian Ioan si Lucian Corina

OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE CLUJ
INTRARE NR. 96806
IESIRE
Ziua 29 Luna IX Anul 2003

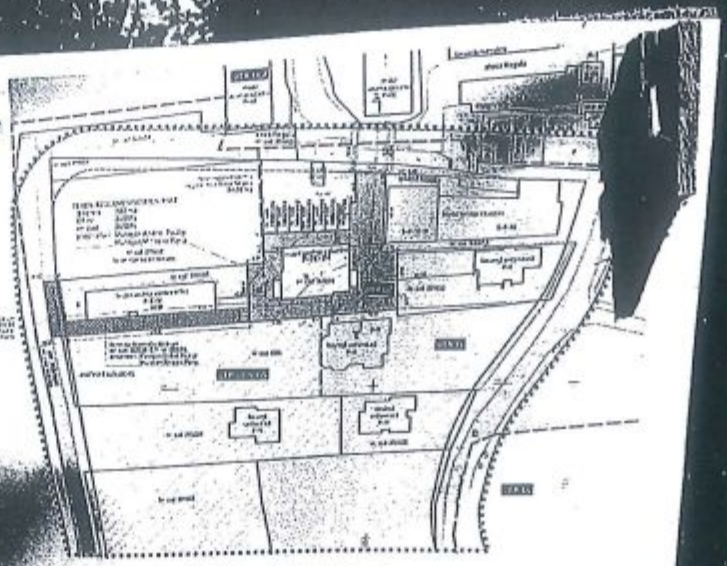
Notal S-a verificat numai din punct de vedere tehnic
Nu s-a verificat corespondenta nr. topo cu plan CF


U.T.R. Lc_A
imobil locuinţe colective P+4E
imobil locuinţe colective P+4E
nr. cad. 345408
aleea Negolu
nr. cad. 351083
nr. cad. 299664
teren rezervat pentru regularizare Aleea Negolu S=1,30 mp
nr. cad. 301468
nr. cad. 1658/1/1
TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.
S teren : 782 mp
CF nr. : 345596
nr. cad. : 345596
proprietari: Mureşan Andrei Paul şi Mureşan Mihaela Maria
nr. cad. 299663
teren liber de construcţii
Parcari
nr. cad. 1658/1/10
nr. cad. 1658/1/11
nr. cad. 1658/1/12
nr. cad. 1658/1/13
nr. cad. 1658/1/14
nr. cad. 1658/1/15
nr. cad. 1658/1/16
imobil locuinţe colective P+2E+2M
1A
nr. cad. 345596
S+P+5E+M
nr. cad. 320489
imobil locuinţe semicolective P+E+M
46,30
U.T.R. Lc
nr. cad. 259032
locuinţă unifamilială P+M
U.T.R. Lc
teren cu destinaţie de drum nr. cad. 322528, C.F. nr. 322528, proprietari: Mureşan Andrei Paul şi Mureşan Mihaela Maria
nr. cad. 3331
platformă auto dalată
U.T.R. ULi/c/PUZ
str. Mărţişel nr. cad. 345408
locuinţă unifamilială P+M
locuinţă unifamilială P+M
nr. cad. 296306
nr. cad. 254632
nr. cad. 339807

13

Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Data anunțului : 17.05.2024

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



...mita U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc
...AN ANDREI-PAUL și MUREȘAN MIHAELA-MARIA

PUBLICUL EȘTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal

în perioada 17.05.2024 - 31.05.2024

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului : CIPCIGAN SIMONA
Biroul Strategii Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca
Calea Moților, nr. 3, etaj I, cam. 63, telefon : 0264 - 596030

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a planului urbanistic zonal.

...punsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a Primăriei ...municat prin poștă.

...recunoscute pentru consultarea publicului până la aprobarea planul... ...de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare, anunț... ...riei ;

...orării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare ...riei ;

...unerii finale, anunț pe site-ul primăriei.

Google Maps

Imagini ©2024 Google,Imagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2024 5 m

https://www.google.com/maps/@46.7488497,23.5560337,94m/data=!3m1!1e3?entry=ttu

15

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
30. MAI. 2024
Nr. 197830/1433

Către Primăria Municipiului Cluj Napoca

Biroul de Strategii Urbane

În atenţia Doamnei Cipcigan Simona

Subsemnatul Gheorghe FASOLĂ, preşedintele Asociaţiei de proprietari Huedinului nr. 2, doresc să exprim în numele asociaţiei pe care o reprezint **obiecţia şi dezacordul** faţă de intenţia de a elabora un Plan Urbanistic Zonal iniţiat de Mureşan Andrei-Paul şi Mureşan Maria Mihaela. PUZ-ul propus spre elaborare vizează corectarea de limită UTR între UTR ULi/c şi UTR Lc de pe strada Huedinului nr. 2.

Atrag atenţia celor vizaţi că modificarea înaintată spre elaborare aduce prejudicii grave la adresa proprietăţii private ale proprietarilor de pe strada Huedinului nr. 2. Acea corectare de limită se doreşte să se facă prin aleea de lângă bloc, alee care face legătura de la ieşirea din bloc şi parcările aflate în proprietatea locatarilor de pe strada Huedinului nr. 2.

Totodată precizez că pe acea alee avem o gură de canalizare care deserveşte blocul.

Menţionez faptul că am iniţiat o măsurare topografică care să determine cu exactitate delimitarea proprietăţilor din acea zonă.

Cer ca până la elaborarea documentaţiei cadastrale referitoare la limitele exacte a proprietăţii commune a proprietarilor de pe strada Huedinului nr. 2. Primăria să nu dea acordul pentru PUZ-ul trimis spre aprobare.

Anexez:

- copia Planului de amplasement şi delimitere a corpului de proprietate elanorat de Oficiul de Cadastru pentru strada Huedinului nr. 2
- Fotografii cu alee

Cu stimă

Gheorghe FASOLĂ, preşedintele Asociaţiei de proprietari Huedinului nr. 2

Negoiu
alee
parcare
Blocul nostru
345408
C7
316916
C3 C8
299663
CLUJ-NAPOCA
JUDEȚUL CLUJ
345596
C1
259032
320489
322528

16

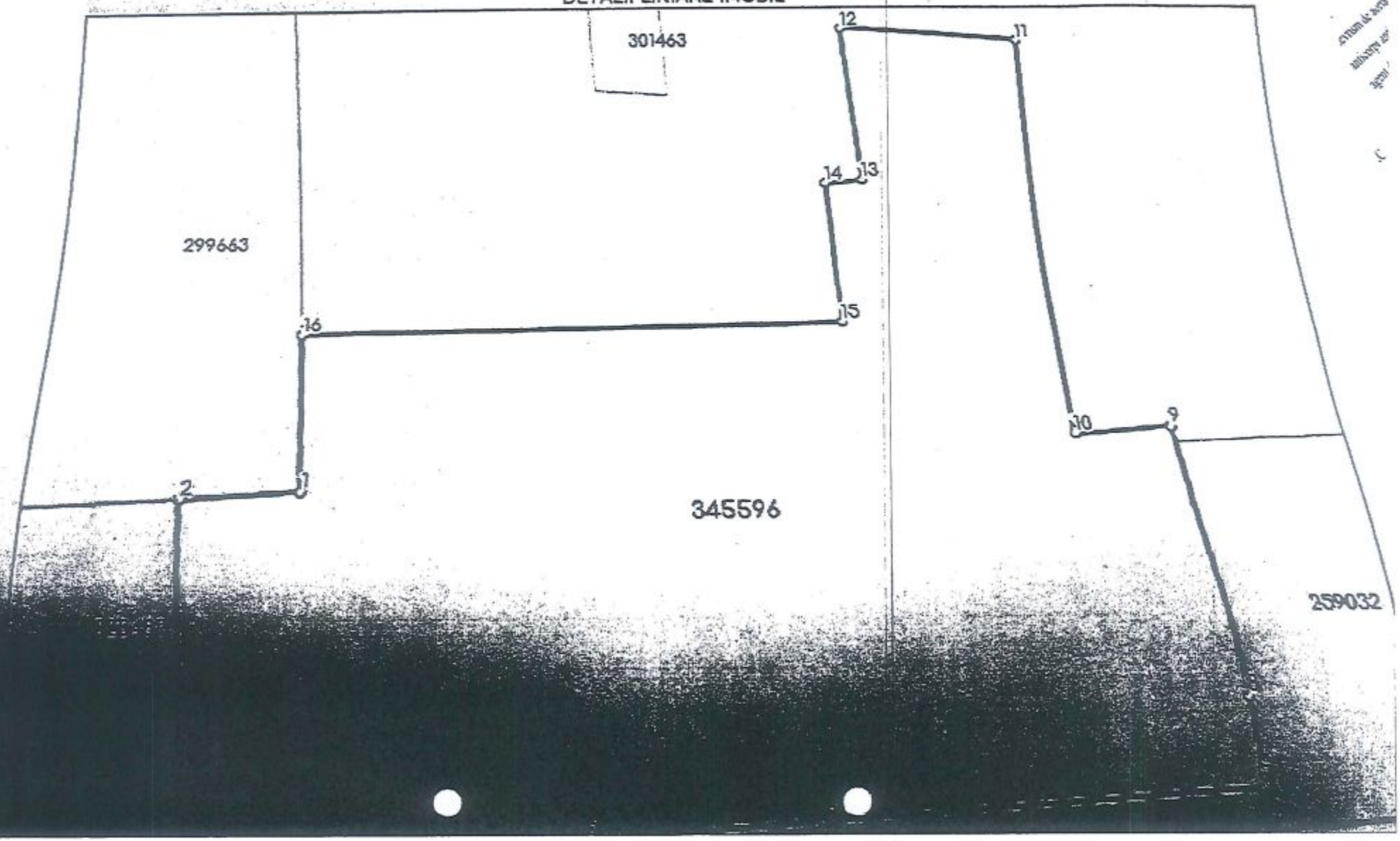
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
345596	782	Teren împrejmuit la vest cu gard din plasa de sarma, la nord cu gard metalic, la est cu gard metalic si lemn iar la sud cu gard de beton.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

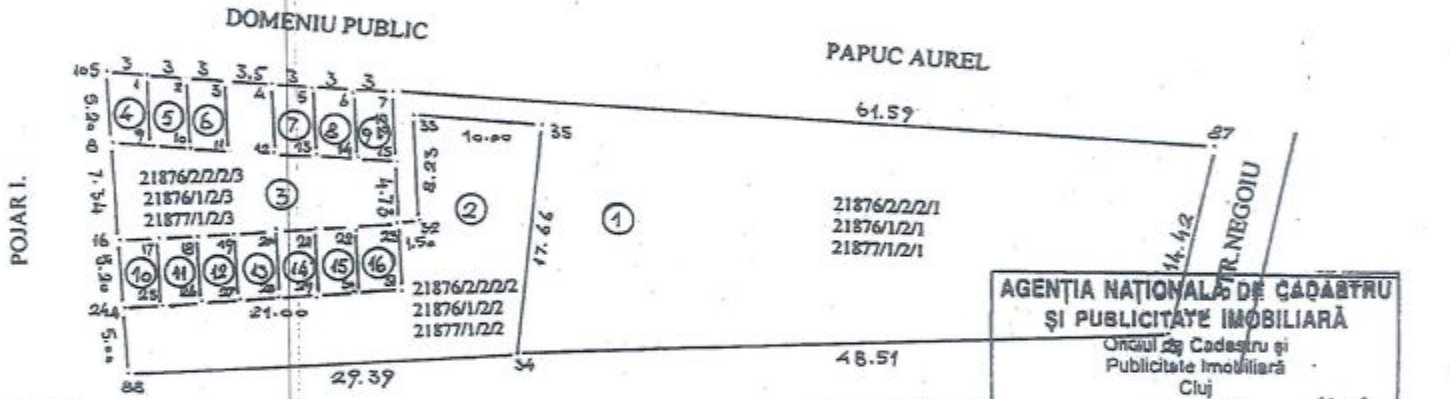


17

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
INTRAVILAN
SCARA 1:500

Judetul CLUJ
Unitatea administrativ teritoriala
CLUJ – NAPOCA
Cod SIRUTA 54975
Adresa corpului de proprietate
Arator la Rotaria I
CF,Nr.142230 Nr.topo.21876/2/2/2
21876/1/2, 21877/1/2
Nr.cadastral al corpului de proprietate 1658/1

Numele si prenumele proprietarului
S.C.IDENTITY S.R.L.
Domiciliul
Str.PARIS Nr.34/2
Loc.CLUJ – NAPOCA
Judetul CLUJ



SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

DISTRIBUIREA Nr.TOPO.

4	5	6	7	8	9	10	11
21876/2/2/2/4	21876/2/2/2/5	21876/2/2/2/6	21876/2/2/2/7	21876/2/2/2/8	21876/2/2/2/9	21876/2/2/2/10	21876/2/2/2/11
21876/1/2/4	21876/1/2/5	21876/1/2/6	21876/1/2/7	21876/1/2/8	21876/1/2/9	21876/1/2/10	21876/1/2/11
21877/1/2/4	21877/1/2/5	21877/1/2/6	21877/1/2/7	21877/1/2/8	21877/1/2/9	21877/1/2/10	21877/1/2/11

12	13	14	15	16
21876/2/2/2/12	21876/2/2/2/13	21876/2/2/2/14	21876/2/2/2/15	21876/2/2/2/16
21876/1/2/12	21876/1/2/13	21876/1/2/14	21876/1/2/15	21876/1/2/16
21877/1/2/12	21877/1/2/13	21877/1/2/14	21877/1/2/15	21877/1/2/16

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Nr. de Inreg. 111321/2 data 13.06.2005
Verificat și recepționat
Funcția MIHAI POPA
semnătura

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CLUJ
INTRARE/IEȘIRE NR. 111321
Ziua 13 Luna 06 Anul 05

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTENTICITATE
Seria 100
Cluj-Napoca str. Gheorghe

INTOCMIT
COJOCNEAN GHEORGHE

DATA 08.06.2005

VIETATO GIOCARE
VIETATO GIOCARE
CON GRIGLIATI PORTE

ANEXA 2
-1-

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
14. IUN. 2024
Nr. 531850/1433

Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism Biroul Strategii Urbane

Cererea cu nr.501049/31.05.2024

Raspuns la petitiile vecinilor

Subsemnatul **Muresan Andrei Paul,** cu domiciliul in Cluj-Napoca, , va inaintez prezentul raspuns prin care va solicit sa respingeti ca nefondate plangerile vecinilor subsemnatului, pentru urmatoarele argumente:

1.In ceea ce priveste petitia Asociatiei de Proprietari din Str. Huedinului nr.2 cu nr.497830/30.05.2024, am rugamintea sa o respingeti si sa le comunicati ca documentatia subsemnatului nu prevede si nu va avea acces peste aleea la care dansii fac referire.

2.Referitor la plangerea doamnei Lucian Corina cu nr. 481970/22.05.2024, va rog de asemenea sa o respingeti pentru urmatoarele motive:

In primul rand aceasta doamna care imi este vecina ar putea aveea macar bunul simt sa isi vada de proprietatea dansei dupa ce ca a intrat cu gardul peste proprietatea mea luandu-mi pe toata lungimea proprietatii mele din latimea drumului de acces. Din rationamente legate de buna vecinatate am inteles sa nu o dau in judecata, dar se pare ca dansa insista in acest sens.

In ceea ce priveste punctual plangerea dansei prin care intelege ca art. 27 din Ordinul 839/2009 prevede obligativitatea acordului vecinilor de parcela, va rog sa aveti in vedere netemeinicia plangerii dnei Lucian Corina raportat exact la textul la care face trimitere:

Art. 27 alin.1 lit.c)

c) în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.

(3) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

Asadar raportandu-ne fix la textul la care doamna face trimitere, nu este necesar acordul dansei deoarece imobilul propus de catre subsemnatul, nu are alta destinatie fata de imobilul dansei. Ambele imobile au destinatia de locuit.

Cu privire la caracterul zonei, acesta este inchegat ca zona de locuinte collective mici, si evident imobilul subsemnatului se incadreaza atat in caracterul zonei de locuinte collective cat si in caracterul de locuinte, deoarece nu propun un service, o hala sau orice alt imobil care ar contravene locuirii si ar deranja vecinatatile.

Referitor la cele precitate, am solicitarea respectuoasa sa respingeti plangerile inaintate ca nefondate. Reiterez in final ca nu aduc atingere cu nimic drepturilor persoanelor invecinate, nu voi deranja cu viitoarea cladire cu nimic calitatea vietii private a dnei.Lucian Corina care se lamenteaza cu privire la imobilul pe care il propun, cu toate ca la aceasi distanta de dansa este amplasat un bloc de locuinte collective enorm raportat la imobilul pe care il propun.

Investitia subsemnatului nu o va deranja cu absolut nimic, nu o va umbri, nu ii va afecta intimitatea ma mult decat blocul de 6 etaje invecinat, cu accesul de asemena nu o voi deranja, plangerea dansei fiind inaintata cu rea credinta.

Data: 14.06.2024

Muresan Andrei Paul