

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 658587 din 18/07/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1738 din 03 / 08 / 2023

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ (SE VA VEDEA PCT. 4)

Ca urmare a cererii adresate de **ZOLTAN OLTI-PAȘCA** pentru **S.C. MIRFO S.R.L.**, cu domiciliul în județul **BRAȘOV**, municipiul **BRAȘOV**, satul -, sector -, cod poștal -, strada [REDACTAT], bl. -, [REDACTAT] et. -, ap. -, telefon/fax [REDACTAT] e-mail [REDACTAT] înregistrată la nr. **658587** din **18/07/2023**, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **Cluj**, municipiul **Cluj-Napoca**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Arțarului**, nr. **27**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ -/ plan de situație, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL -/ plan de situație,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

A. Imobile situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobile în proprietate privată.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții:

– zonă cu risc mediu/ mare de alunecări de teren (documentatii geotehnice conf. NP 074-2007 + studii de stabilitate generală)

– zonă de siguranță a magistralelor de gaz metan

Imobilele nu sunt situate în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții- construcția C1 este înscrisă în C.F. 252118-C1, Imobil împrejmuit cu gard și panouri metalice pe soclu din beton la nord și parțial pe latura estică și cu gard din plasă de sârmă pe stâlpi metalici pe latura estică și vestică; 252118-C1- casă, s. construită la sol 106 mp;

Destinația: ULIU, ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona in care este situat amplasamentul:
– nu este cazul

ULIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

• Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

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 procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțiile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizare spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completa edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

- întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării

coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.

ULiu / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Clădirile existente, înscrise în CF „cu acte” și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin P.U.Z. de urbanizare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

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 clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

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.

3. REGIMUL TEHNIC:

ULIU

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 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 parcare 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 (filigoi / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (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 în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) 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;

(d) 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;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice 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 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje; garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

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.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților 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. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmui. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniment 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.)

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 0,9.

4. REGIM ACTUALIZARE:

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

- În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, parcela este situată în ULIU, Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar urban. Conform Condiționări primare pentru UTR=ULIU, în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare prin elaborarea unui PUZ, în condițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001, actualizată.

- Potrivit art. 32, al. (1), lit. c: (1) din Legea nr. 350/2001, actualizată: În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

lit. c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței.

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012.

- Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „Plan Urbanistic Zonal-parcelare pentru locuințe individuale”.

- Parcelele generatoare ale studiului PUZ sunt înscrise în C.F. nr. 252118, 252118-C1.

- Conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

- Cererea pentru aprobarea documentației în Consiliul Local se va semna de către proprietarul imobilelor reglementate prin studiu de urbanism.

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

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ (SE VA VEDEA PCT. 4)"

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării.

efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

PENTRU PUZ:

- Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z.

- Aviz Arhitect-Șef pentru P.U.Z.

- Aviz amplasament deținători rețele de apă - canalizare

- Aviz amplasament deținători rețele de gaz

- Aviz amplasament deținători rețele de electricitate

- Aviz amplasament deținători rețele de telecomunicații (Telekom Romania S.A.)

- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj

- Act de reglementare al Autorității competente pentru Protecția Mediului

- Aviz Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța circulației

- Aviz Poliția Rutieră

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

- Aviz S.N.T.G.N "Transgaz Medias" - Exploatare teritoriala Cluj-Napoca

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

- documentația pentru avizul de oportunitate se întocmește potrivit art.32 alin (3) din Legea nr. 350/2001

- documentația de urbanism faza P.U.Z. conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- plan topografice vizat de OCPI, plan de încadrare în zonă și plan de situație în format analogic și digital cu inventar de coordonate Stereo 70 și proces verbal de recepție pentru PUZ

- aviz geotehnic preliminar conform NP 074/2022

- expertiza geotehnică pe un teritoriu determinat de expert

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

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

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

- taxa R.U.R. pentru P.U.Z.

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

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Popa Gabriela

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roşca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: **69** lei, conform Chitanței nr. **7573835** din **18/07/2023**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 04 / 08 / 2023.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

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

Primar,

Arhitect-șef,

Întocmit,

Secretar general,

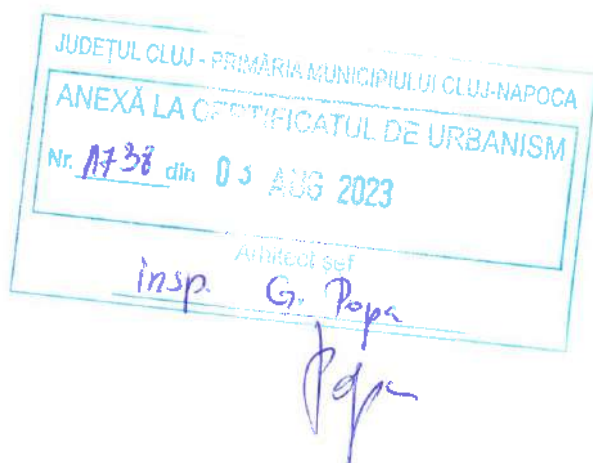
Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.



**Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE
PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Documentație: CERTIFICAT DE URBANISM
Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: Zoltan Olti-Pașca - Mirfo SRL
Număr de proiect: 1021/2021
Adresă obiectiv: Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj
Data: 2023.06.30

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. _____ din **03 AUG 2023**

Arhitect șef

Borderou - Certificat de Urbanism

Nr.	Titlu Planșă	Scara
-----	--------------	-------

Parte Scrisă

01	Cerere
02	Coperta
03	Borderou
04	Extras C.F. nr 252118
05	Extras C.F. nr 252118-C1
06	Carte de Identitate
07	C.U.I.
08	Memoriu

Parte Desenată

A-01	Plan de Incadrare în zonă și PUG	
A-02	Plan Topografic	1:1000
A-03	Plan de Situație Existentă	1:1000
A-04	Plan de Situație Propusă	1:1000



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1738 din 03 AUG 2023
Arhitect șef
insp. G. Popa

Popa

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 252118 Cluj-Napoca

Cod verificare
100148196715



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:160167
Nr. cadastral vechi:10373

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Artarului, Nr. 27, Jud. Cluj

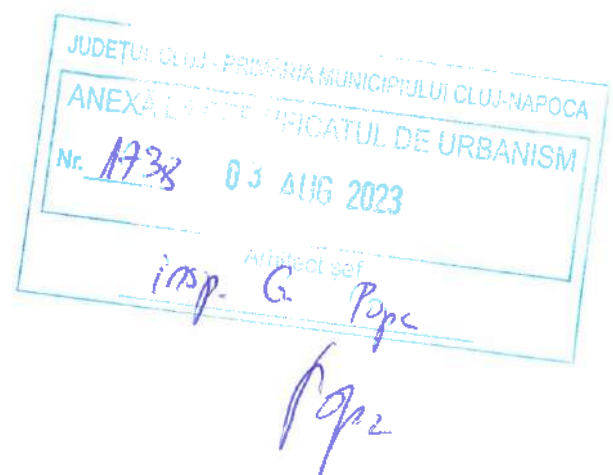
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	252118	6.200	Construcția C1 înscrisă în CF 252118-C1; Construcția C1 înscrisă în CF 252118-C1 Imobil împrejmuit cu gard din panouri metalice pe soclu din beton la nord și parțial pe latura estică și cu gard din plasă de sârmă pe stâlpi metalici pe latura estică și vestică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1125 / 08/01/2014		
Act Notarial nr. 4, din 07/01/2014 emis de POPA ANCA GABRIELA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. MIRFO SRL, CIF:12051059	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

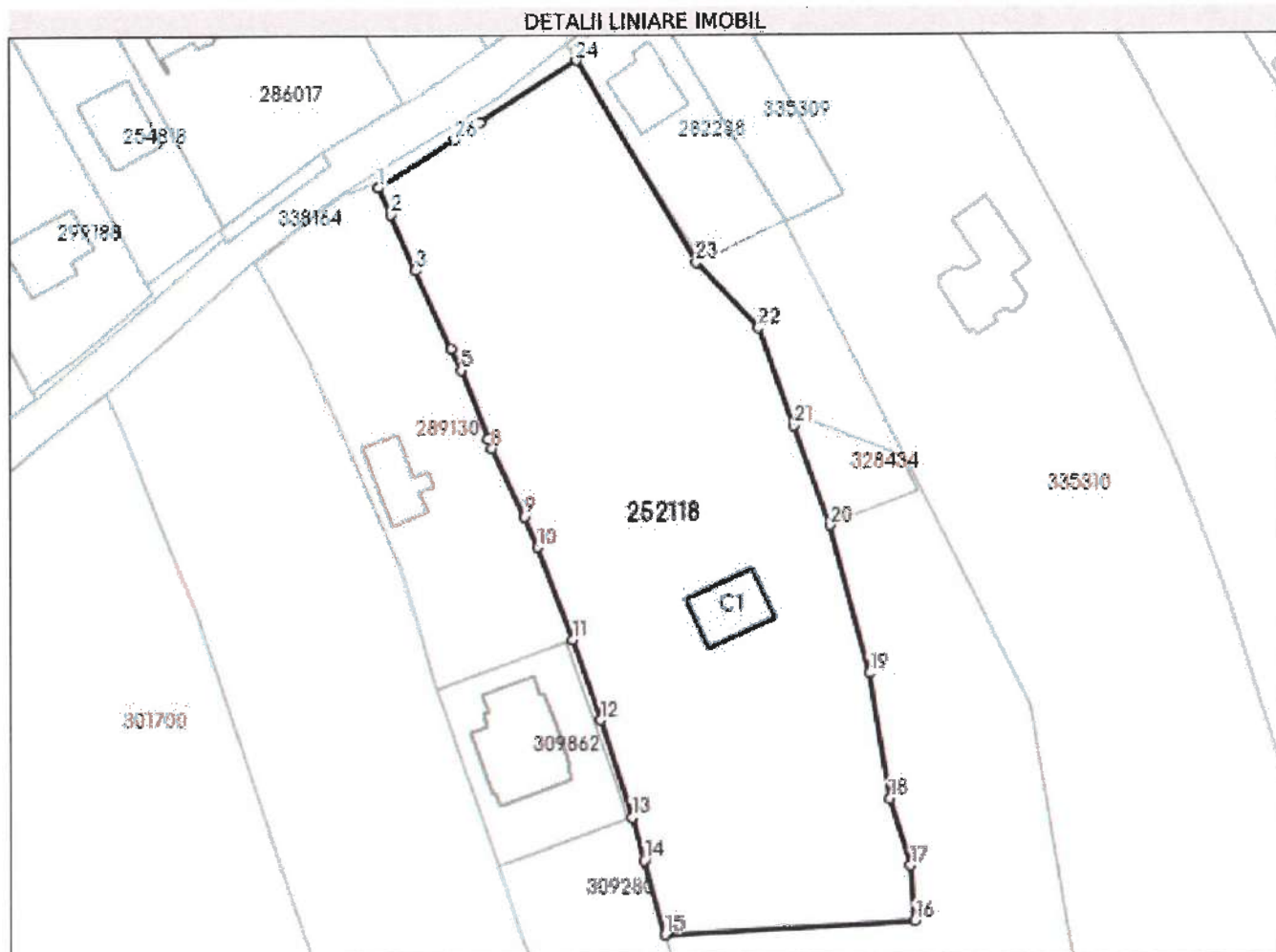


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
252118	6.200	Construcția C1 înscrisă în CF 252118-C1 Imobil împrejmuit cu gard din panouri metalice pe soclu din beton la nord și parțial pe latura estică și cu gard din plasă de sârmă pe stâlpi metalici pe latura estică și vestică.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.200	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.821
3	4	14.109
5	6	11.985
7	8	1.68

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.996
4	5	3.9
6	7	0.244
8	9	12.411

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1738 din 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	5.498	10	11	16.144
11	12	14.013	12	13	16.772
13	14	7.342	14	15	12.626
15	16	40.964	16	17	9.043
17	18	11.532	18	19	20.818
19	20	25.031	20	21	17.378
21	22	17.065	22	23	14.812
23	24	38.598	24	25	18.747
25	26	5.058	26	1	14.825

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

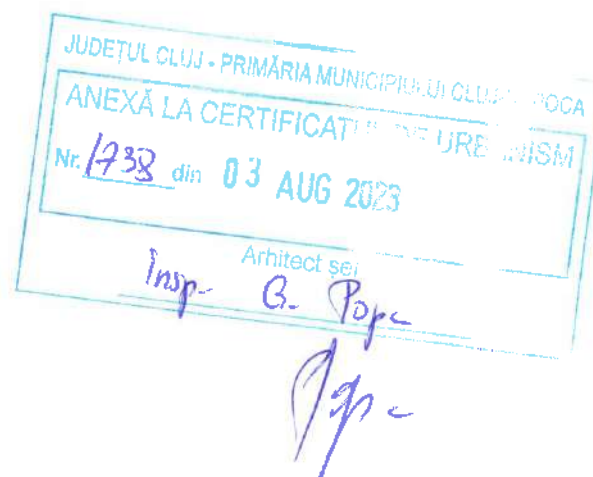
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

14/07/2023, 12:37



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1738 din 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popa

[Handwritten signature]



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 252118-C1 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:187995
Nr. cadastral vechi:10373/S-C1

Construcții

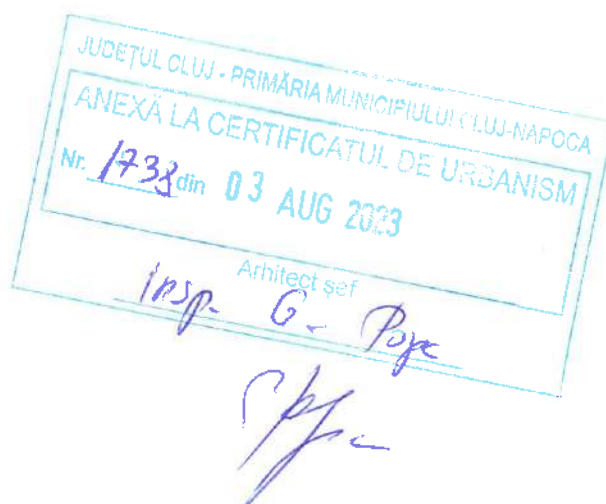
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	252118-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:106 mp; Casa in str. Colonia Becas nr. 24, pe fundatii de piatra, zidarie de caramida, acoperita cu tigla compusa din : 2 camere, 1 bucatraie, 1 camera de alimente, la demisol 1 boxa pivnita. Construcție edificată pe terenul cu nr. cad. 10373 din cf 160167

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1124 / 08/01/2014	
Act Notarial nr. 4, din 07/01/2014 emis de POPA ANCA GABRIELA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) S.C. MIRFO SRL, CIF:12051059
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	252118-C1	construcții de locuințe	106	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:106 mp; Casa în str. Colonia Becas nr. 24, pe fundații de piatră, zidarie de caramida, acoperita cu tigla compusa din : 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, la demisol 1 boxa pivnita. Constructie edificata pe terenul cu nr. cad. 10373 din cf 160167

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,

14/07/2023, 12:37



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1738 din 03 AUG 2023
Arhitect șef
insp. G. Pop

Pop-

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL BACĂU



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: MIREO S.R.L.

Sediu social: ORAȘ COMĂNEȘTI, ȘIR. CRIBĂLEU, NR. 15, JUDEȚUL BACĂU

Activitatea principală: Intermedieri în comerțul cu produse diverse - 4619

Cod Unic de Înregistrare: 12051959

din data de: 20.08.1999



DIRECTOR,
Gheorghija PATRICHICI

Nr. de ordine în registrul comerțului: J04/498/02.08.1999

Data eliberării:

02-08-2010

Seria B Nr. 2228865

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1732 / 03 AUG 2023
Arhitect șef
insp. G. Popa
Popa

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1732 din 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popa



MEMORIU TEHNIC

La solicitarea beneficiarilor Mirfo SRL prin reprezentant legal Zoltan Olti-Paşca se întocmeşte prezenta documentaţie în vederea obţinerii **CERTIFICATULUI DE URBANISM** pentru terenul situat pe str. Str. Arşarului, nr. 27, Mun. CLUJ NAPOCA, jud. CLUJ, identificat prin C.F. nr: 252118; NR. CAD: 252118 şi plan de situaţie.

Acest Certificat de Urbanism este solicitat pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE PENTRU LOCUINŢE INDIVIDUALE

1) Regimul juridic

Terenul pe care se doreşte intervenţia mai sus menţionată, se găseşte pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice.

Conform C.F. nr: Nr. Cad. - 252118 dreptul de proprietate asupra imobilului este reprezentat în anexa 1 şi are o suprafaţă de teren (din acte) = 6200 mp.

Anexa 1:

Nr. Ct.	PROPRIETAR	Nr. C.F.	Nr. CAD/TOPO	S Teren conform C.F.	U.T.R.
1	MIRFO S.R.L.	252118	252118	6200	Uliu
TOTAL				6200	

2) Regimul economic

Folosinţa actuală: arabil conform C.F.-urilor anexate. În prezent imobilul este înscris cu nr. C.F.nr: Nr. Cad. - 252118 nr. CAD. Nr. Cad. - 252118 şi are o suprafaţă de teren (din acte) = 6200 mp. Pe teren se regăsesc construcţii existente în cadrul imobilului indetificat prin C.F. nr: 252118-C1. Terenurile sunt încadrate în categoria de folosinţă curţi construcţii.

Se propune **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE PENTRU LOCUINŢE INDIVIDUALE**

Destinaţia zonei: conform P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în **Uliu**

3) Regimul tehnic

Suprafaţa de teren (din acte) = 6200 mp.

SITUAŢIE EXISTENTĂ:

Terenerul pe care se doreşte intervenţia mai sus menţionată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, situat pe Str. Arşarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj. Zona studiată în prezenta documentaţie se limitează la parcela aflată în proprietatea Mirfo SRL. Suprafaţa de parcelă din C.F.= 6200 mp.

A.C. existent= 463,59 mp

P.O.T. existent= 7,47 %

A.D. existent= 463,59 mp

C.U.T. existent= 0,07

SITUAŢIE PROPUŞĂ:

Se propune **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE PENTRU LOCUINŢE INDIVIDUALE.**

Data:
30.06.2023

Întocmit,
arh. Alpar Gondos



JUDETUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1738 din 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popa

Popa -



 Teren propus pre reglementare

Încadrare urbanistică: **UTR U Liu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**
Arie teren: 6200 mp



TRANSFORM / 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. Andrei Niculaș
arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

Mirfo SRL

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

PROIECT / PROJECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE.

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
Plan de Încadrare în zonă și PUG

Proiect nr. / Project no.: **1021/2021**

Faza / Phase: C.U.
Parte Desenată

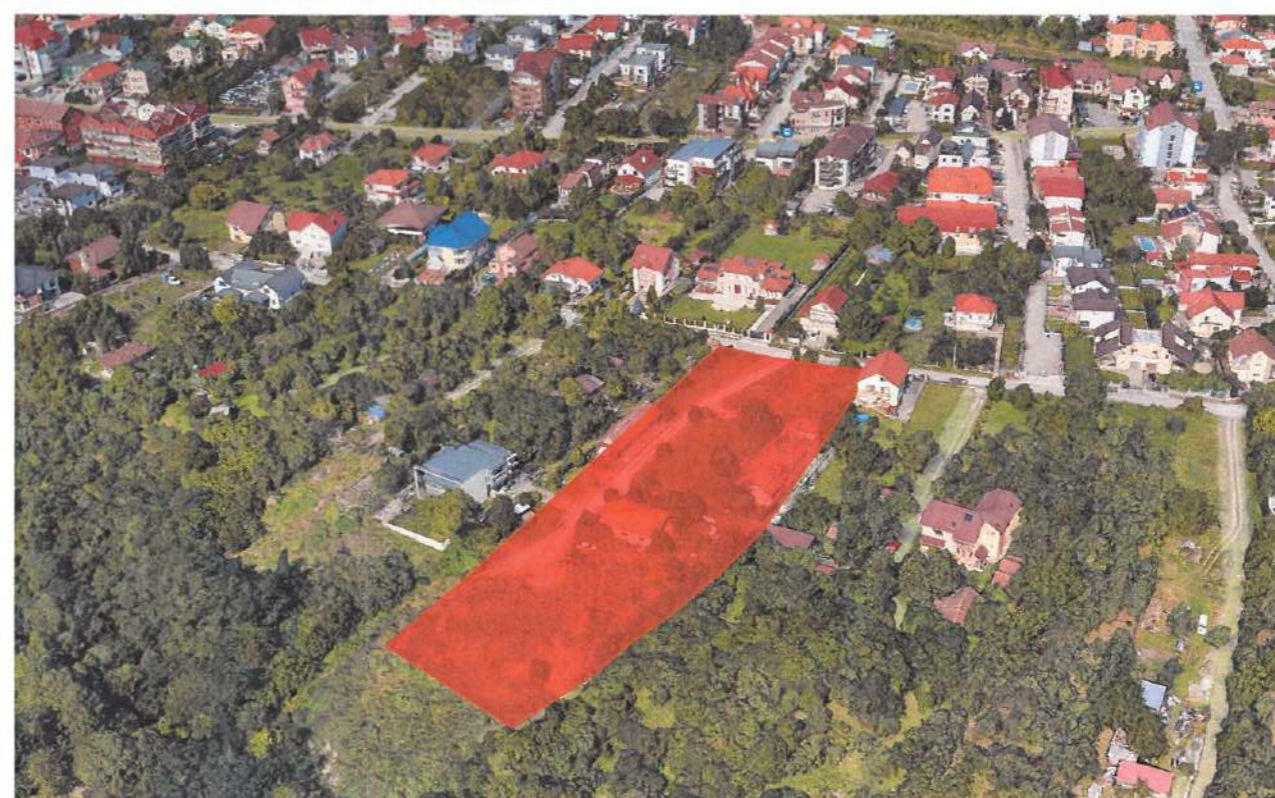
pag: **A-01**

scara:

revizia: **V01_REV01**

data / date: **30.06.2023**

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 al acestor și partenerilor. 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.



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1732 dt: 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popo

Popo

PLAN TOPOGRAFIC
Sc. 1:500
(întravilan)

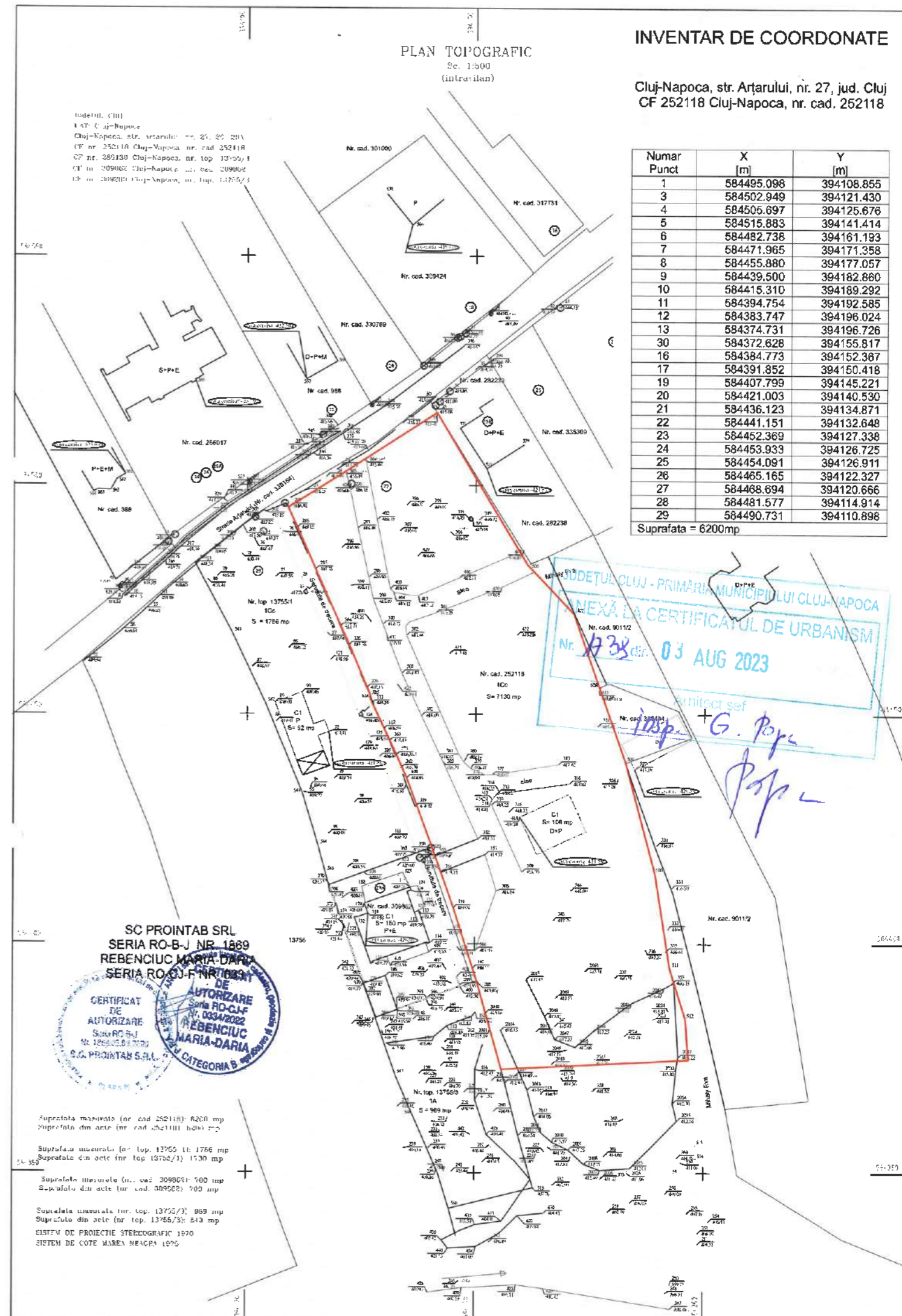
INVENTAR DE COORDONATE

Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 27, jud. Cluj
CF 252118 Cluj-Napoca, nr. cad. 252118

Coord. CHU
LAT. Cluj-Napoca
Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 27, 201A
CF nr. 252118 Cluj-Napoca, nr. cad. 252118
CF nr. 252118 Cluj-Napoca, nr. top. 13752/1
CF nr. 252118 Cluj-Napoca, nr. cad. 252118
CF nr. 252118 Cluj-Napoca, nr. top. 13752/1

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	394152.387
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



SC PROINTAB SRL
SERIA RO-B-J NR. 1869
REBENCIUC MARIA-DARIA
SERIA RO-CJ-F NR. 10831
DE
AUTORIZARE
SERIA RO-CJ-F
NR. 0334/2022
REBENCIUC
MARIA-DARIA
CATEGORIA B

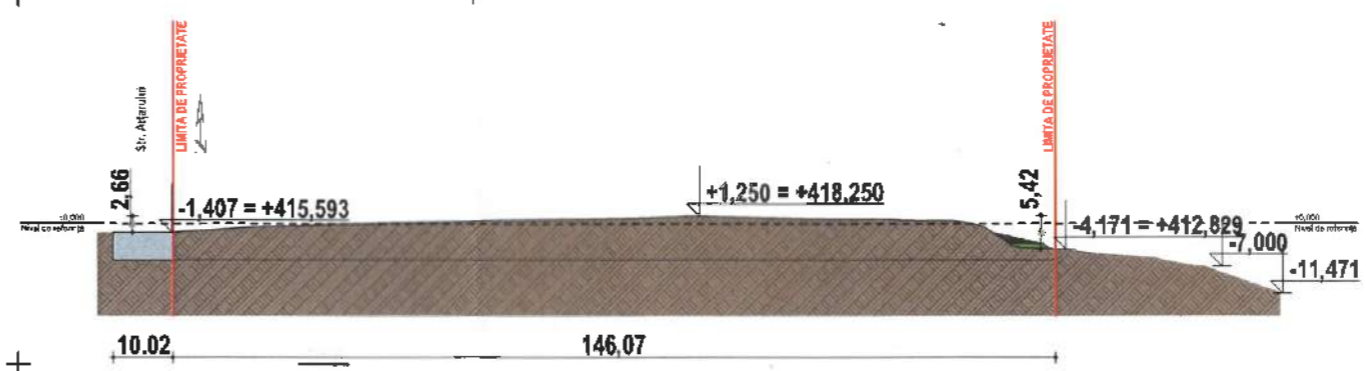
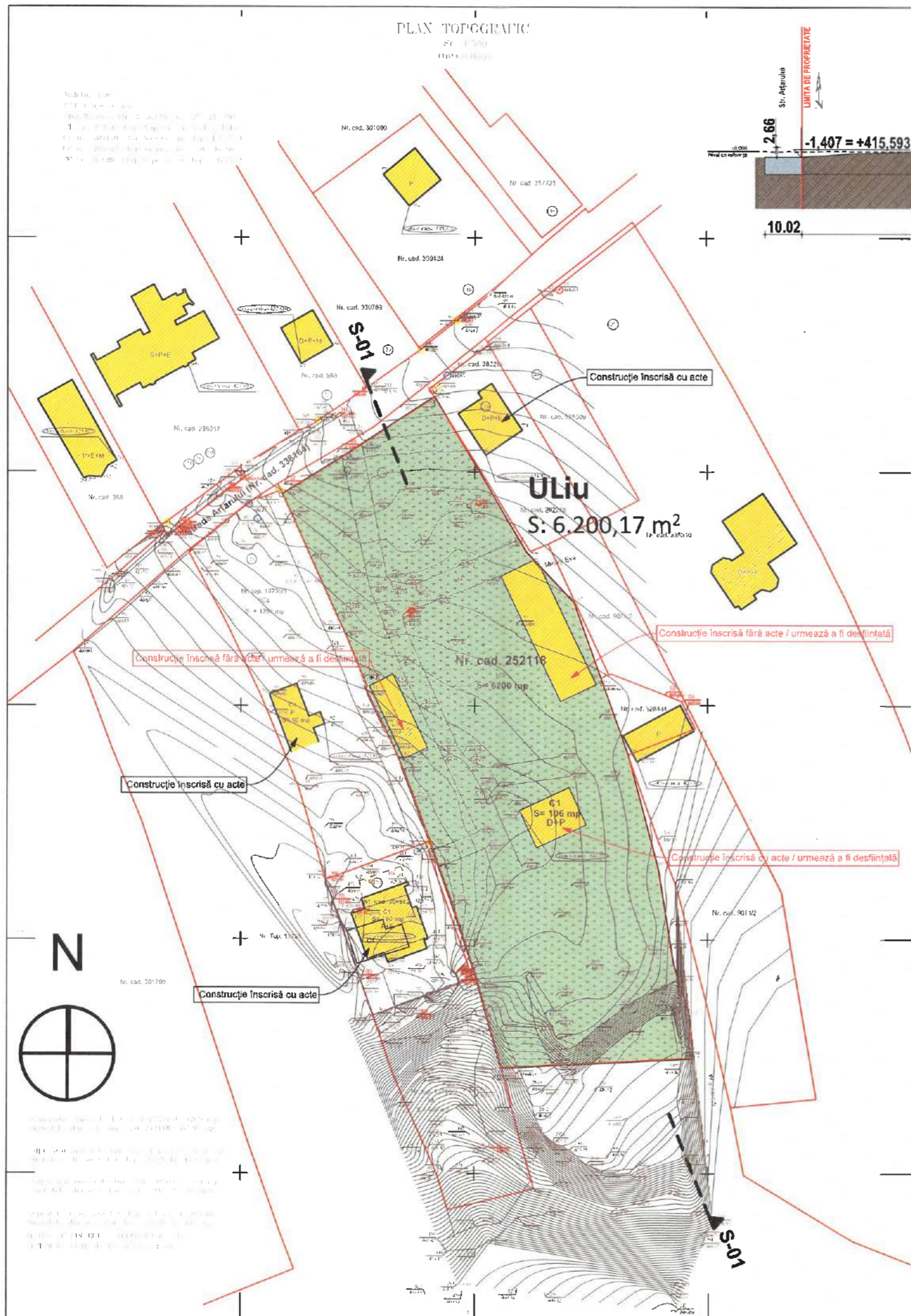
Suprafata masurata (nr. cad. 252118): 6200 mp
Suprafata din acte (nr. cad. 252118): 6200 mp
Suprafata masurata (nr. top. 13752/1): 1766 mp
Suprafata din acte (nr. top. 13752/1): 1766 mp
Suprafata masurata (nr. cad. 309803): 700 mp
Suprafata din acte (nr. cad. 309803): 700 mp
Suprafata masurata (nr. top. 13752/3): 869 mp
Suprafata din acte (nr. top. 13752/3): 869 mp
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MARE NEGRĂ 1976

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1738 dt. 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Pop

Pop



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA
 ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE
 Nr. 1738 din 03 AUG 2023
 inq - G

SC PROINTAB SRL
 SERIA RO-B-J NR. 1869
 REBENCIUC MARIA-DARIA
 SERIA RO-C-F CERTIFICAT
 DE AUTORIZARE
 S.C. PROINTAB S.R.L.

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	584438.500	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

Bilanț la nivelul parcelelor studiate					
Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterrane (URB)
Parcela 1e	Existent	ULiu	Teren liber de construcții	5.737,12	3
Parcela 1e	Existent	ULiu	Construcții existente	101,30	1
Parcela 1e	Existent	ULiu	Construcții existente	106,06	1
Parcela 1e	Existent	ULiu	Construcții existente	255,69	1
				6.200,17 m ²	

TRANSFORM /

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. Andrei Niculaș
 arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
Mirfo SRL

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

PROIECT / PROJECT:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
 INDIVIDUALE.

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
 Plan de Situație Existentă

Proiect nr. / Project no. : 1021/2021
 Faza / Phase: C.U.
 Parte Desenată

pag: A-03

scara: 1:1000

revizia: V01_REV01

data / date: 30.06.2023

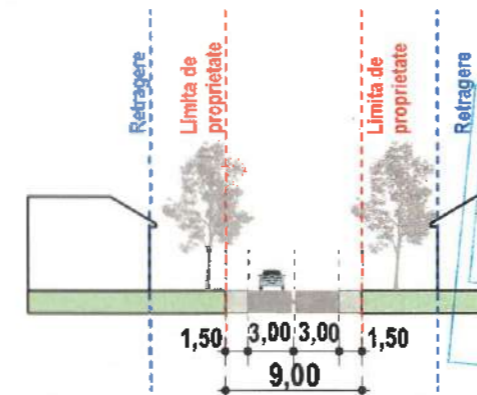
Acest proiect și informațiile conținute în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al acestor două societăți.
 This project is owned by ARHITECTURA NV / SRL and may not be used, transmitted or reproduced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

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1734 din 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popa

Popa



Profil IV.2 conform PUG

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 1738 din 03 AUG 2023
 Arhitect șef
 insp. G. Popa

0_URB UTR Bilan

Status	Denumire UTR	Categorie	Suprafaa	Denumire (URB)
Existent	UTR ULIU	Teren liber de constructii	6.200,17	Zonă locuinte si functiuni complementare
Propus	Liu_Art	Locuire individuală i colectivă mică	5.467,88	Locuine cu regim de înălțime redus i functiuni complementare
Propus	S_Va_Art	Spații verzi	732,29	Spații verzi cu acces public nelimitat

0_URB Bilanț parcelă Propus

Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supratereane (URB)
Parcela 01	Propus	Liu_Art	Teren liber de constructii	708,72	3
Parcela 02	Propus	Liu_Art	Teren liber de constructii	702,85	3
Parcela 03	Propus	Liu_Art	Teren liber de constructii	747,53	3
Parcela 04	Propus	Liu_Art	Teren liber de constructii	738,93	3
Parcela 05	Propus	Liu_Art	Teren liber de constructii	755,88	3
Parcela 06	Propus	Liu_Art	Teren liber de constructii	752,87	3
Parcela 07	Propus	S_Va_Art	Spații verzi	732,29	0
Parcela 08	Propus	Liu_Art	Circulații	1.061,09	0
				6.200,16 m²	

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

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

SC PROINTAB SRL
 SERIA RO-B-J NR. 1869
 REBENCIUC MARIA-DARIA
 SERIA RO-CJ-F
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Nr. 0834/2022
 REBENCIUC MARIA-DARIA
 CATEGORIA B

TRANSFORM
 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 Dates
 arh. Paula Tritcan
 arh. Andrei Niculaș
 arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
Mirfo SRL
 ADRESA / ADDRESS:
 RO Comănești Str. Crinului
 Nr. 15 Jud. Bacău

PROIECT / PROJECT:
 PLAN URBANISTIC ZONAL -
 PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
 INDIVIDUALE.

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
 Plan de Situație Propusă

Proiect nr. / Project no.: 1021/2021
 Faza / Phase: C.U.
 Parte Desenată

pag: A-04

scara: 1:1000

revizia: V01_REV01

data / date: 30.06.2023

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 creștit al
 This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, translated or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1738 din 03 AUG 2023

Arhitect șef

insp. G. Popa

