



**TRANS
FORM /**
ARHITECTURA NV

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

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

șef proiect: arh. Vlad Negru

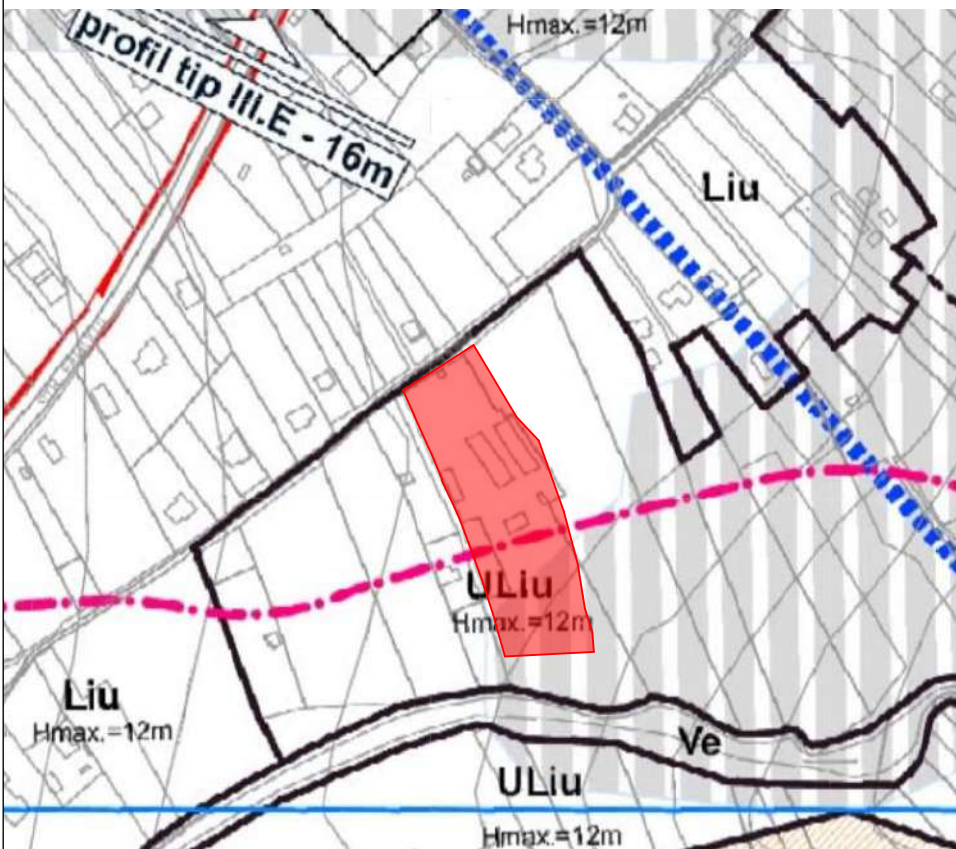
proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos

IMAGINE SATELIT - GOOGLE EARTH



INCADRARE IN PUG

U.T.R. EXISTENT= U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

Suprafata teren conform C.F.= 6200 m²
Nr. C.F. : 252118
Nr. CAD : 252118
P.O.T. maxim UTR Uliu = 35%
C.U.T. maxim UTR Uliu = 0,9



Teren propus spre reglementare

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:

**RO Comănești Str. Crinului
Nr. 15 Jud. Bacău**

PROIECT /PROJECT:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001
ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:

**Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud.
Cluj**

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:

**Plan de Incadrare în Zona și
PUG**



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de
semnătură exigente
DZO E F6 G6
Date: 2024.04.10
18:53:57 +03'00'

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

Faza/ Phase: **PUZ
Parte Desenată**

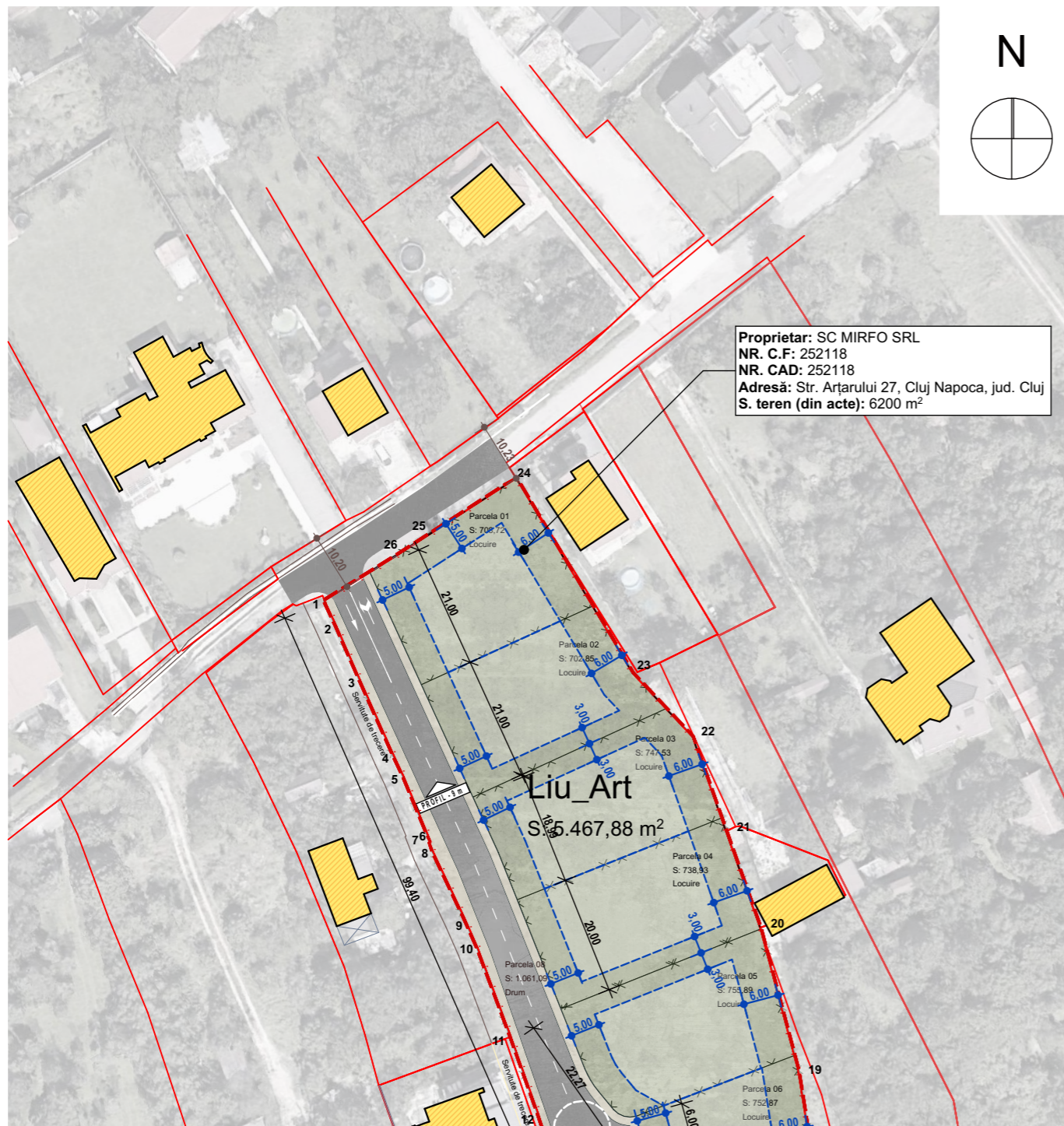
pag: **A-01**

scara:

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **26.03.2024**

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



Proprietar: SC MIRFO SRL
 NR. C.F: 252118
 NR. CAD: 252118
 Adresa: Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj
 S. teren (din acte): 6200 m²

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

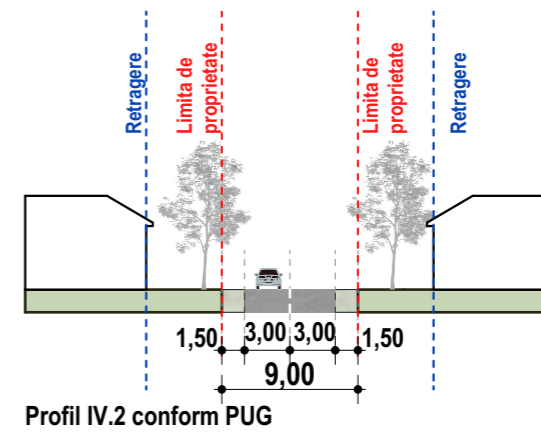
Suprafata = 6200mp

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

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

LEGENDĂ:

- LIMITĂ/CONTUR
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z
 - LIMITA UTR
 - CONTUR CADASTRAL
 - LIMITĂ PROPRIETATE
- SUPRAFEȚE/TEREN
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PE PARCELĂ
 - TEREN VERDE PE SOL
 - CIRCULAȚIE AUTO PE PARCELĂ
- Construcții
- LIMITA CONSTRUIBILA
 - CONSTRUCȚII ÎN VECINATATE



Profil IV.2 conform PUG

Indici urbanistici propuși:

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

Bilanț Parcelar Propus					
Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supraterane (URB)
Parcela 01	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	708,72	3
Parcela 02	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	702,85	3
Parcela 03	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	747,53	3
Parcela 04	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	738,93	3
Parcela 05	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	755,89	3
Parcela 06	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	752,87	3
Parcela 07	Propus	UTR S_Va_Art	Spații verzi	732,29	0
Parcela 08	Propus	UTR Liu_Art	Circulații	1.061,09	0
				6.200,17 m ²	

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

NR.CRT.	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS	
	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Uliu	Teren liber de construcții	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	0,00	0,00%	5.467,88	88,19%
3	UTR S_Va_Art	Spatiu verde	0,00	0,00%	732,29	11,81%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

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

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

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

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 Tritcan
- arh. Andrei Niculaș
- arh. Alpar Gondos



Semnat digital de Vlad-Andrei Negru
 Motiv: RUR Specialist cu drept de semnătură exigențe DZO E F6 G6
 Data: 2024.04.11 10:01:57 +03'00'

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

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

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

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
Plan reglementari urbanistice

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

Faza/ Phase: **PUZ**
Parte Desenată

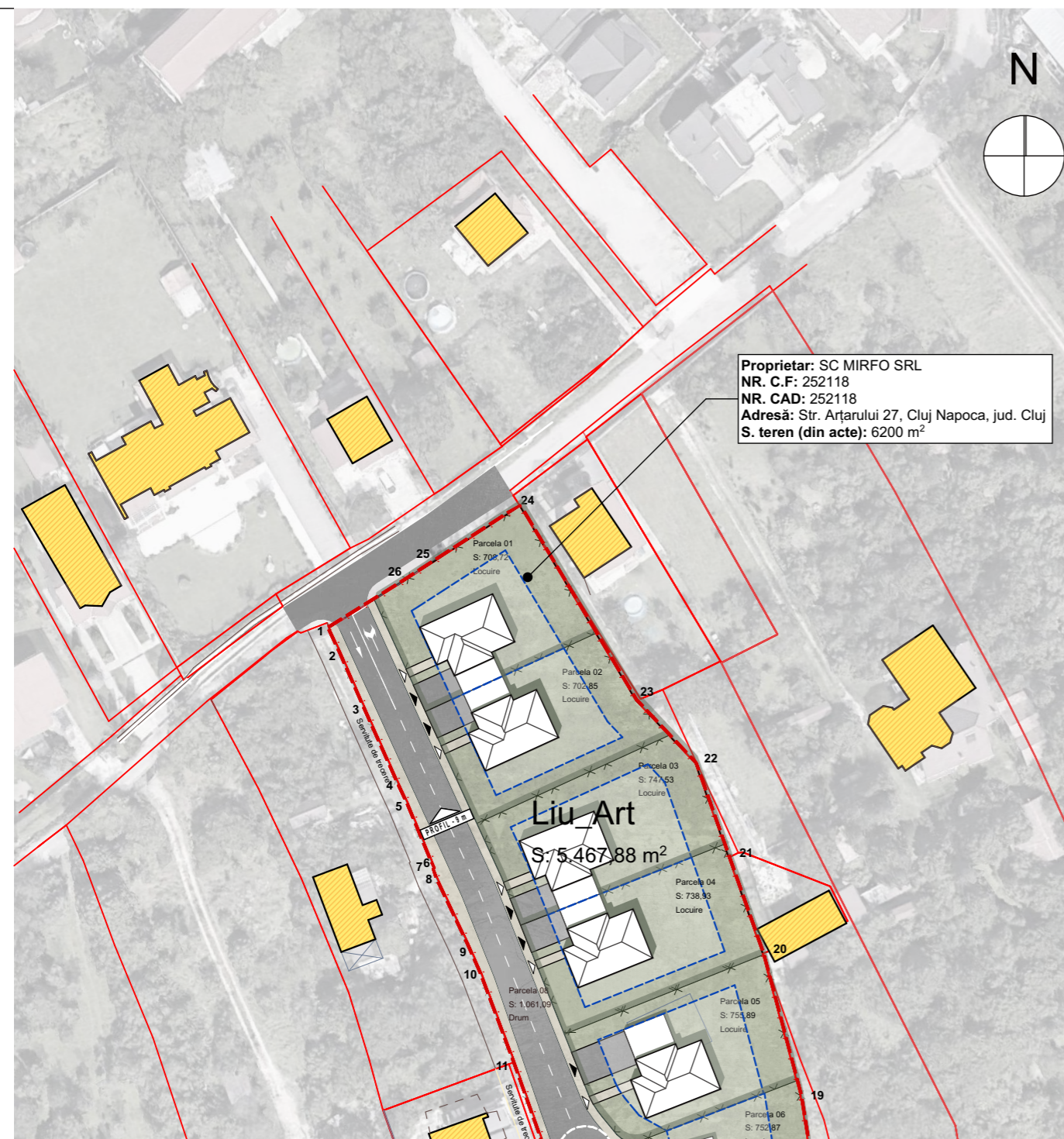
pag: **A-03**

scara: **1:1000**

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **26.03.2024**

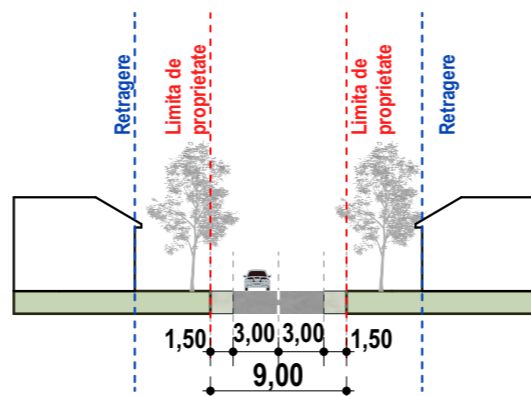
Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
 This project is owned by ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced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



Proprietar: SC MIRFO SRL
 NR. C.F: 252118
 NR. CAD: 252118
 Adresă: Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud. Cluj
 S. teren (din acte): 6200 m²

LEGENDĂ:

- LIMITĂ/CONTUR**
- LIMITA ZONEI REGLEMEN
 - LIMITA UTR
 - CONTUR CADASTRAL
 - LIMITĂ PROPRIETATE
- SUPRAFEȚE/TEREN**
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ F
 - TEREN VERDE PE SOL
 - CIRCULAȚIE AUTO PE PAI
- Construcții**
- LIMITA CONSTRUIBILA
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - CONSTRUCȚII ÎN VECINĂ
- ▲ Acces auto pe parcelă
 ▲ Acces pietonal pe parcelă



Profil IV.2 conform PUG

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

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

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

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-B-J Nr. 1889/23.09.2020
 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	584439.500	394182.860
10	584415.310	394189.292
11	584394.754	394192.585
12	584383.747	394196.024
13	584374.731	394196.726
30	584372.628	394155.817
16	584384.773	394152.367
17	584391.852	394150.418
19	584407.799	394145.221
20	584421.003	394140.530
21	584436.123	394134.871
22	584441.151	394132.648
23	584452.369	394127.338
24	584453.933	394126.725
25	584454.091	394126.911
26	584465.165	394122.327
27	584468.694	394120.666
28	584481.577	394114.914
29	584490.731	394110.898

Suprafata = 6200mp

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

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975



SUBZONA	Nr. PARCELA	S. parcela	S. CONSTRUIT A	S. DESFASUR ATA	POT	CUT	Locuri parcare	Circulatie pietonala	Circulatie auto	Spatiu verde	% Spatiu verde
UTR Liu_Art	01	708,72	151,80	277,69	21,42%	0,39	2	7,65	34,99	514,28	73%
UTR Liu_Art	02	702,85	151,80	277,69	21,60%	0,40	2	7,65	34,99	508,41	72%
UTR Liu_Art	03	747,53	151,80	277,69	20,31%	0,37	2	7,73	35,25	552,75	74%
UTR Liu_Art	04	738,93	151,80	277,69	20,54%	0,38	2	7,73	35,25	544,15	74%
UTR Liu_Art	05	755,89	166,60	292,49	22,04%	0,39	2	11,36	57,97	519,96	69%
UTR Liu_Art	06	752,87	166,60	292,49	22,13%	0,39	2	24,70	15,36	546,21	73%
UTR S_Va_Art	07	732,29	0	0	0,00%	0,00	0	0,00	0,00	732,29	100%
UTR Liu_Art	08	1061,09	0	0	0,00%	0,00	0	363,44	697,65	0,00	0%
TOTAL		6200,17	940,4	1695,74	15,17%	0,27	12	430	911	3918,05	63%

NR.CRT.	BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE		EXISTENT		PROPOS	
	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
1	UTR Uliu	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	5.467,88	88,19%
3	UTR S_Va_Art	Spatiu verde	0,00	0,00%	732,29	11,81%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

TRANS FORM /
 ARHITECTURA NV

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

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

șef proiect: arh. Vlad Negru
 proiectat: arh. Raul Dateș
 arh. Paula Tritcean
 arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos
 Semnat digital de Vlad Andrei Negru
 Motiv: RUR Specialist cu drept de semnătură exigentă DZO E F6 G6
 Data: 2024.04.11 10:03:01 +03'00'

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

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

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

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

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
 Posibilitati de mobilare urbanistica

Proiect nr. / Project no. : **1021/2021**
 Faza/ Phase: PUZ
Parte Desenată
 pag: **A-05**
 scara: **1:1000**
 revizia: **V01_REV01**
 data/ date: **26.03.2024**

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



TRANS FORM /

ARHITECTURA NV

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

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

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:

**RO Comănești Str. Crinului
Nr. 15 Jud. Bacău**

PROIECT / PROJECT:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001
ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:

**Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud.
Cluj**

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Ilustrare urbanistică



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist
cu drept de semnătură
exigențe DZ0 E F6 G6
Date: 2024.04.10
18:58:14 +03'00'

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

Faza/ Phase: **PUZ
Parte Desenată**

pag: **A-09**

scara:

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **26.03.2024**

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



TRANS FORM /

ARHITECTURA NV

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

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

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritean

arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

ADRESA / ADDRESS:

**RO Comănești Str. Crinului
Nr. 15 Jud. Bacău**

PROIECT / PROJECT:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001
ACTUALIZATA.**

ADRESA / ADDRESS:

**Str. Arțarului 27, Cluj Napoca, jud.
Cluj**

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Ilustrare urbanistică



Digitally signed by Vlad-
Andrei Negru
Reason: RUR Specialist cu
drept de semnătură
exigente DZO E F6 G6
Date: 2024.04.10 18:57:27
+03'00'

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

Faza/ Phase: **PUZ
Parte Desenată**

pag: **A-07**

scara:

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **26.03.2024**

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



TRANS FORM /

ARHITECTURA NV

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

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

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Raul Dateș

arh. Paula Tritcan

arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

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

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

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

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:

Ilustrare urbanistică



Digitally signed by Vlad-
Andrei Negru
Reason: RUR Specialist cu
drept de semnătură
exigente DZO E F6 G6
Date: 2024.04.10
18:57:49 +03'00'

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

Faza/ Phase: **PUZ
Parte Desenată**

pag: **A-08**

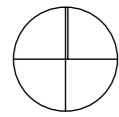
scara:

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **26.03.2024**

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

N



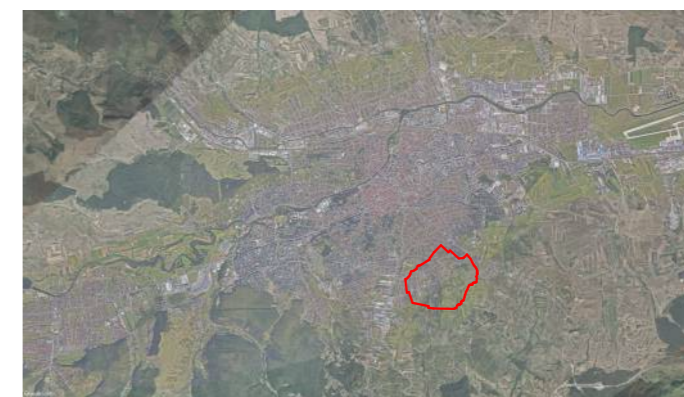
ANALIZA RELAȚIE ZONĂ-ORAȘ

Observații:

- Parcela care a generat PUZ-ul se află la sud de str. Arțarului, iar arealul de studiu pentru PUZ este cuprins între str. Arțarului la nord și Str. A. Gaudi la sud
- Din zona amplasamentului studiat se ajunge în centrul localității Cluj Napoca pe străzile Bună Ziua, Becaș sau Fagulului prin str. Arțarului
- La nord de amplasament, PUG-ul mun. Cluj-Napoca prevede lărgirea str. Bună Ziua la un profil de 22m, str. Fagulului la un profil de 16 m iar la sud str. Gaudi la un profil de 16 m

LEGENDĂ

- CONTUR UTR Uliu
- PARCELA CARE GENEREAZĂ PUZ-ul
- arteră principală propusă spre lărgire
- arteră secundară propusă spre lărgire
- stradă de importanță locală



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 Tritaean

arh. Andrei Niculaș

arh. Bogdan Manole

arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

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

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

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

**ANALIZA RELAȚIE ZONĂ-
ORAS**



Semnat digital de Vlad
Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist cu
drept de semnătură
exigențe DZO E F6 G6
Data: 2024.06.12 10:53:23
+03'00'

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

Faza/ Phase: PUZ
Analize urbanistice

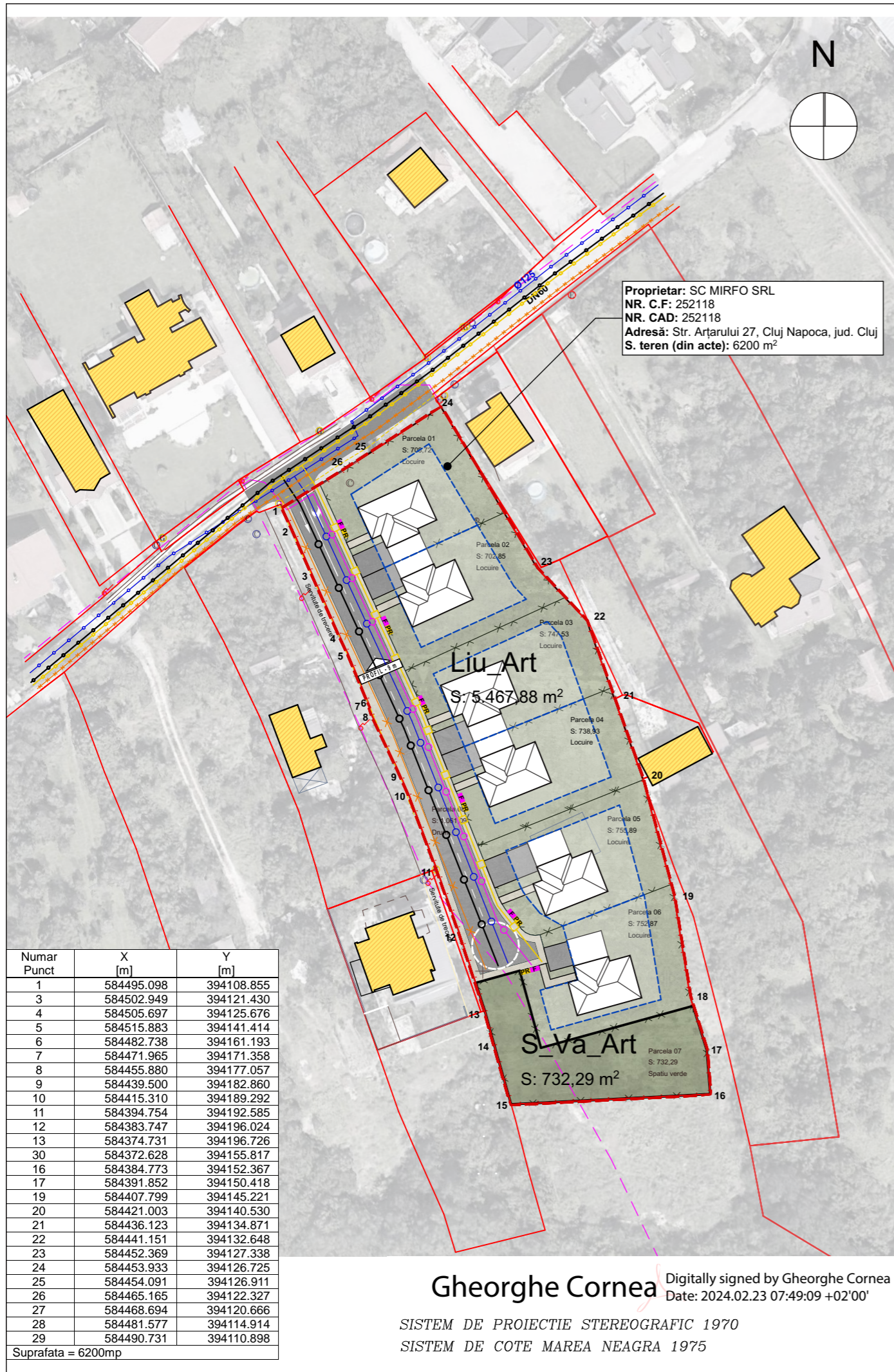
pag: **A-12**

scara:

revizia: V01_REV01

data/ date: **26.03.2024**

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



LEGENDĂ:

- LIMITĂ/CONTUR**
- LIMITA ZONEI REGLEMEN
 - LIMITA UTR
 - CONTUR CADASTRAL
 - LIMITĂ PROPRIETATE
- SUPRAFEȚE/TEREN**
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ F
 - TEREN VERDE PE SOL
 - CIRCULAȚIE AUTO PE PAI
- Construcții**
- LIMITA CONSTRUIBILA
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - CONSTRUCȚII ÎN VECINA'
- CONDUCȚA PUBLICĂ DE APĂ EXISTENTĂ**
- REȚEAUA DE ALIMENTARE CU APĂ PROPUȘĂ**
- CONDUCȚA PUBLICĂ DE CANALIZARE EXISTENTĂ**
- REȚEAUA DE BRANȘARE LA CANALIZARE PROPUȘĂ**
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 0,4 kv EXISTENTĂ**
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ 0,4 kv EXISTENTĂ**
- REȚEAUA ELECTRICA PROPUȘĂ**
- REȚEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ EXISTENTĂ**
- REȚEA DE BRANȘARE LA GAZ PROPUȘĂ**
- REȚEA TELECOMUNICAȚII EXISTENTĂ**
- REȚEA TELECOMUNICAȚII PROPUȘĂ**
- FIRIDĂ DISTRIBUȚIE ELECTRICA PROPUȘĂ**
- POST REGLARE GAZ PROPUȘ**

Bilanț Parcelar Propus					
Nr. parcelă / UTR	Status	UTR	Unități funcționale	Suprafață	Nr. niveluri supratereane (URB)
Parcela 01	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	708,72	3
Parcela 02	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	702,85	3
Parcela 03	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	747,53	3
Parcela 04	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	738,93	3
Parcela 05	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	755,89	3
Parcela 06	Propus	UTR Liu_Art	Teren liber de construcții	752,87	3
Parcela 07	Propus	UTR S_Va_Art	Spații verzi	732,29	0
Parcela 08	Propus	UTR Liu_Art	Circulații	1.061,09	0
				6.200,17 m ²	

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE						
NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	EXISTENT		PROPUȘ	
			SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Ulciu	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	5.467,88	88,19%
3	UTR S_Va_Art	Spatiu verde	0,00	0,00%	732,29	11,81%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

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



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 Tritcan

arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos



Semnat digital de Vlad Andrei Negru
 Motiv: RUR Specialist cu drept de semnătură exigente DZO E F6 G6
 Data: 2024.04.11 10:02:35 +03'00'

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

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

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

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
 Plan reglementari urbanistice - Echipare edilitară

Proiect nr. / Project no. : 1021/2021

Faza/ Phase: PUZ
 Parte Desenată

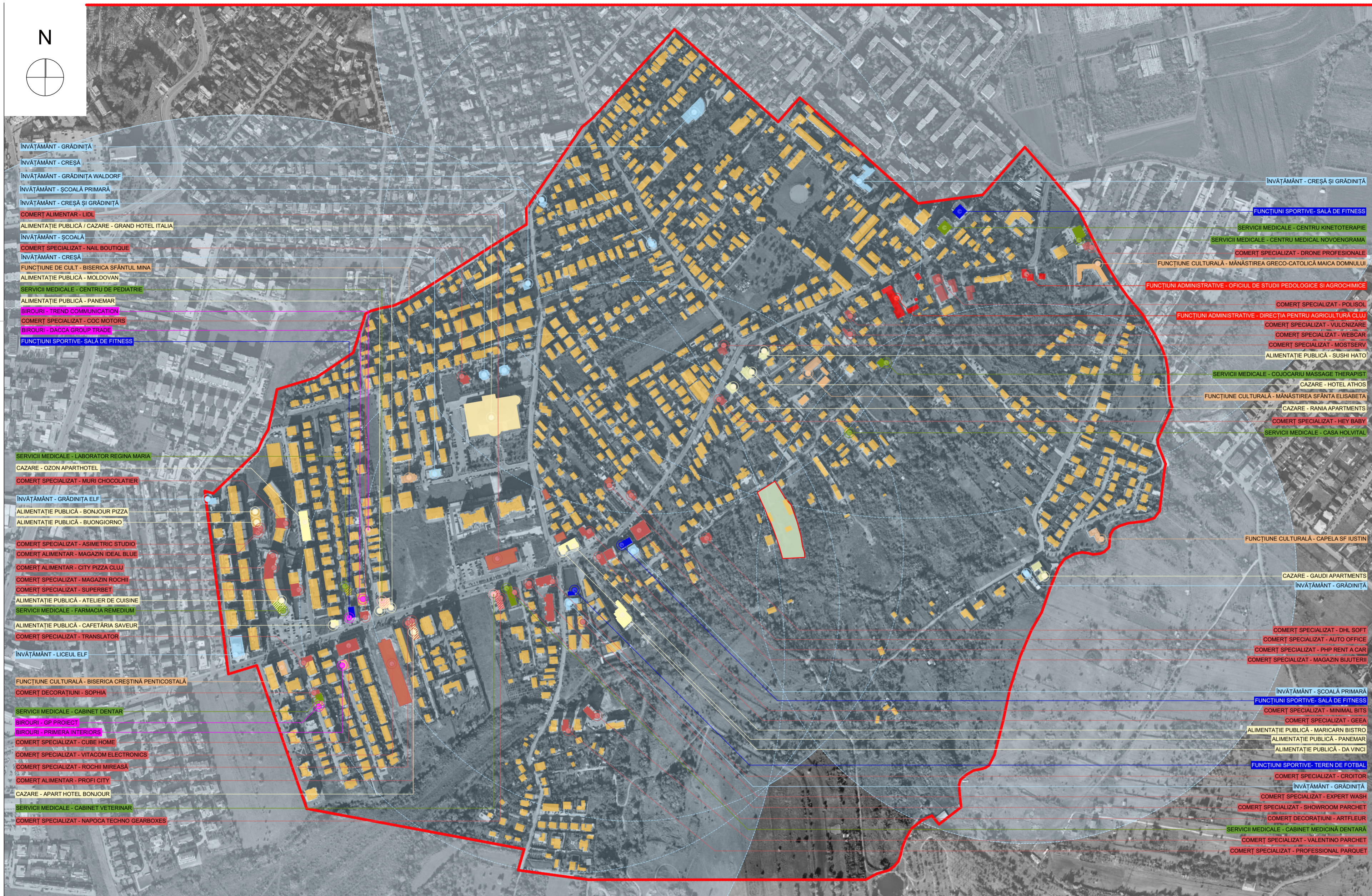
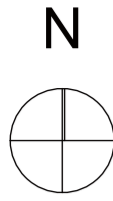
pag: A-04

scara: 1:1000

revizia: V01_REV01

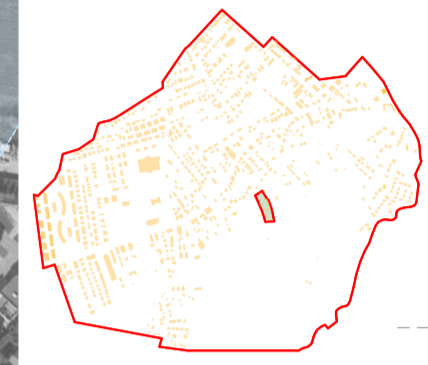
data/ date: 26.03.2024

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



INVĂȚĂMÂNT - GRĂDINIȚĂ
 INVĂȚĂMÂNT - CREȘĂ
 INVĂȚĂMÂNT - GRĂDINIȚĂ WALDORF
 INVĂȚĂMÂNT - ȘCOALA PRIMARĂ
 INVĂȚĂMÂNT - CREȘĂ ȘI GRĂDINIȚĂ
 COMERȚ ALIMENTAR - LIDL
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ / CAZARE - GRAND HOTEL ITALIA
 INVĂȚĂMÂNT - ȘCOALĂ
 COMERȚ SPECIALIZAT - NAIL BOUTIQUE
 INVĂȚĂMÂNT - CREȘĂ
 FUNCȚIUNE DE CULT - BISERICA SFÂNTUL MINA
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - MOLDOVAN
 SERVICII MEDICALE - CENTRU DE PEDIATRIE
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - PANEMAR
 BIROURI - TREND COMMUNICATION
 COMERȚ SPECIALIZAT - COC MOTORS
 BIROURI - DACCA GROUP TRADE
 FUNCȚIUNI SPORTIVE - SALĂ DE FITNESS
 SERVICII MEDICALE - LABORATOR REGINA MARIA
 CAZARE - OZON APARTHOTEL
 COMERȚ SPECIALIZAT - MURI CHOCOLATIER
 INVĂȚĂMÂNT - GRĂDINIȚĂ ELF
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - BONJOUR PIZZA
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - BUONGIORNO
 COMERȚ SPECIALIZAT - ASIMETRIC STUDIO
 COMERȚ ALIMENTAR - MAGAZIN IDEAL BLUE
 COMERȚ ALIMENTAR - CITY PIZZA CLUJ
 COMERȚ SPECIALIZAT - MAGAZIN ROCHII
 COMERȚ SPECIALIZAT - SUPERBET
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - ATELIER DE CUISINE
 SERVICII MEDICALE - FARMACIA REMEDIUM
 ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - CAFETĂRIA SAVEUR
 COMERȚ SPECIALIZAT - TRANSLATOR
 INVĂȚĂMÂNT - LICEUL ELF
 FUNCȚIUNE CULTURALĂ - BISERICA CREȘTINĂ PENTECOSTALĂ
 COMERȚ DECORAȚIUNI - SOPHIA
 SERVICII MEDICALE - CABINET DENTAR
 BIROURI - GP PROIECT
 BIROURI - PRIMERA INTERIORS
 COMERȚ SPECIALIZAT - CUBE HOME
 COMERȚ SPECIALIZAT - VITACOM ELECTRONICS
 COMERȚ SPECIALIZAT - ROCHII MIREASA
 COMERȚ ALIMENTAR - PROFI CITY
 CAZARE - APART HOTEL BONJOUR
 SERVICII MEDICALE - CABINET VETERINAR
 COMERȚ SPECIALIZAT - NAPOCA TECHNO GEARBOXES

- LEGENDĂ**
- FUNCȚIUNI DE LOCUIRE
 - FUNCȚIUNI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ / CAZARE
 - FUNCȚIUNI ÎNVĂȚĂMÂNT - CREȘE / GRĂDINIȚE /
 - FUNCȚIUNI COMERCIALE - ALIMENTAR / DECORAȚIUNI / DE SPECIALITATE
 - FUNCȚIUNI MEDICALE - FARMACII / CABINETE
 - BIROURI
 - FUNCȚIUNI CULTURALE, DE CULT
 - FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE
 - FUNCȚIUNI SPORTIVE-SALĂ DE FITNESS
 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE - FABRICI, HALE
 - FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE
 - RAZA DE DESERVIRE A FUNCȚIUNILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
 - ZONA STUDIATĂ
 - ▭ PARCELA CARE GENEREAZĂ PUZ-UL



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 Nicolaș
 arh. Bogdan Manole
 arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
SC Mirfo SRL

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

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

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
**ANALIZA SECTORIALA
 FUNCTIONALA**

Semnat digital de Vlad-
 Andrei Negru
 Motiv: RUR Specialist cu
 drept de semnătură
 exigente DZO E F6 G6
 Data: 2024.06.12 10:54:00
 +03'00'

Proiect nr. / Project no.: **1021/2021**
 Faza/ Phase: PUZ
 Analize urbanistice
 pag: **A-13**
 scara: **1 : 5000**
 revizia: V01_REV01
 data/ date: **26.03.2024**

ANALIZA SECTORIALA FUNCȚIONALĂ

Surse documentare: Parcurgerea și cartarea teritoriului studiat

Concluzii generale ale analizelor urbanistice și evidențierea disfuncționalităților:

În zonă există grădinițe și o școală primară situate la distanțe sub 500 m de amplasament, iar la 1000 metri de amplasament se află un liceu și o școală gimnazială. Astfel, ansamblul propus se încadrează în distanțele normate (500m - învățământ preșcolar, 1000m - școli primare și gimnaziale, licee).

Din punct de vedere al mixului funcțional, putem considera că zona este bine deservită, atât cu funcțiuni de învățământ, de comerț, de cult, cât și de sănătate - prin prezența mai multor cabinete medicale și prin premisa realizării unui ansamblu cu funcțiuni medicale - clinică, în continuarea Bon-Jour Residence. Ca să devină funcționale noile dezvoltări trebuie să prevadă spații dezvoltate în adâncime față de str. Bună Ziua, care să permită gruparea funcțiunilor și realizarea de spații în care viața urbană bazată pe proximitate, astfel încât accesibilitatea pietonală să poată să se dezvolte.

Din prisma densității de populație relativ scăzute, edificarea în continuare a cartierului este necesară, pentru asigurarea masei critice necesare funcționării activităților de suport ale zonei - comerț, servicii medicale și personale, sport, etc. Acest lucru este posibil și favorizat de faptul că zona este relativ bine acoperită cu funcțiuni publice de învățământ - Liceul Elf și Școala Gimnazială Constantin Brâncuși, precum și mai multe grădinițe și creșe existente și propuse. Conform datelor publice ale Ministerului Învățământului unitățile de învățământ existente și propuse pot cu ușurință să primească un număr important de noi elevi.

Apariția unor parcuri publice, în partea centrală a str. Bună Ziua și în partea sudică, împreună cu zona verde propusă prin documentația actuală vor aduce o creștere a calității peisajului urban.



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



Semnat digital de Vlad-Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist cu drept de semnătură exigente DZO E F6 G6
Data: 2024.06.12 10:54:22 +03'00'

ANALIZA CONDIȚIILOR DE CIRCULAȚIE

Concluzii

Deși zona este amplasată în afara zonei centrale, este bine conectată de restul țesutului urban.

Există 3 puncte de conectare în acest moment:

- prin str. Arțarului / Fagului / Bună Ziua
- prin str. Arțarului / Becaș
- prin str. Arțarului / Fagului / Constantin Brâncuși

Dezvoltările de locuințe colective amplasate în adâncime față de str. Bună Ziua aduc un aport de trafic semnificativ la orele specifice migrației rezidențiale.

Din punct de vedere al transportului public zona este conectată prin 2 linii de autobuz.

În zonă există o pistă de biciclete sistematizată pe str. Bună Ziua. Circulația pietonală este restrânsă la locuitorii zonei.

LEGENDĂ

- PARCELA CARE GENEREAZĂ PUZ-ul
- Arteră principală propusă spre lărgire
- Arteră secundară propusă spre lărgire
- stradă de importanță locală
- Pistă velo
- Trasee autobuz
- Stație autobuz
- Intersecții majore propuse spre reconfigurare
- Limită naturală - pârâul Becaș

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

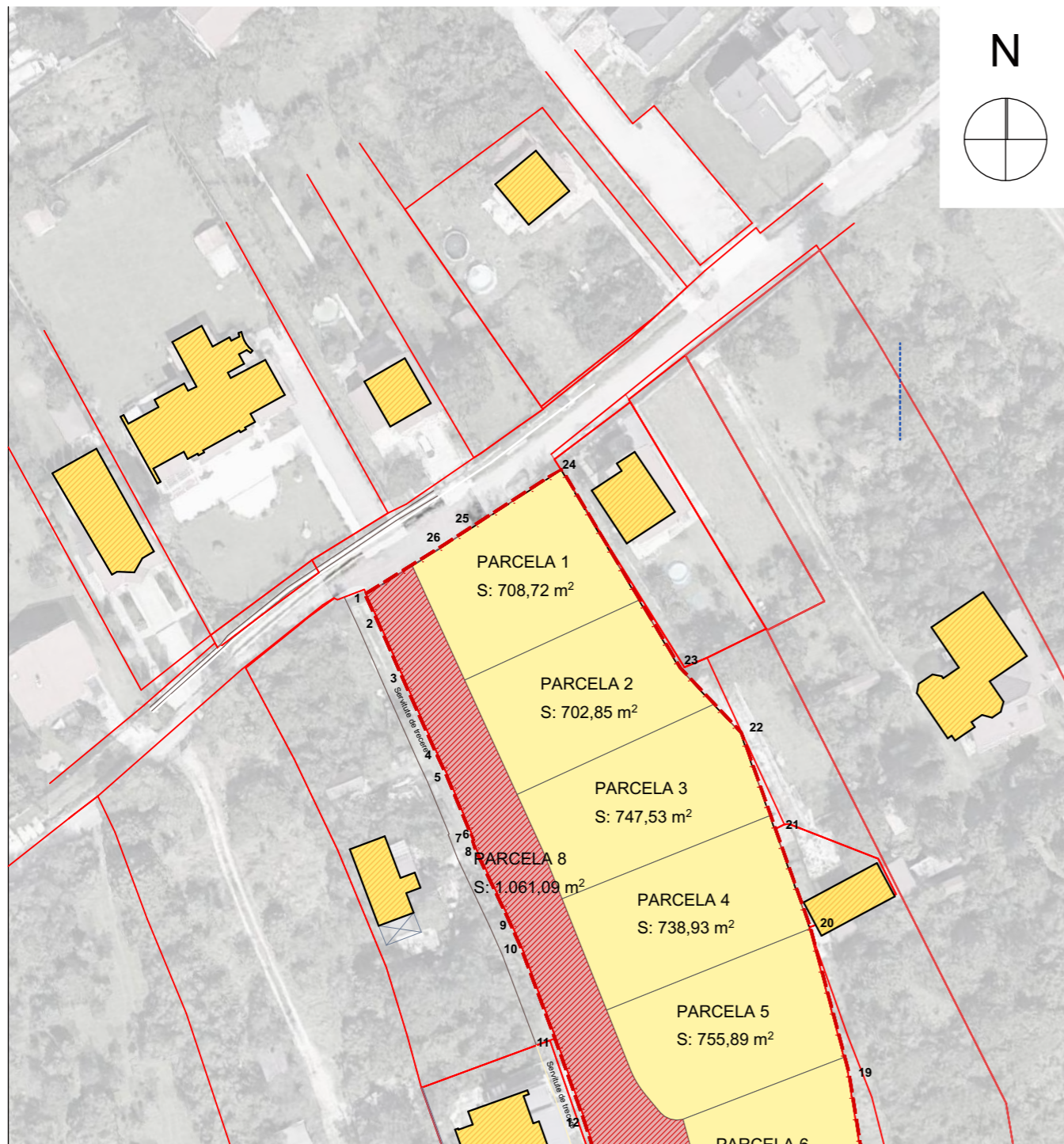
Faza/ Phase: PUZ
Parte Desenată

pag: **A-14**

scara: **1 : 8000**

revizia: V01_REV01

data/ date: **26.03.2024**



LEGENDĂ:

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



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

Suprafata = 6200mp

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

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE			EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Uliu	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Liu_Art	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	5.467,88	88,19%
3	UTR S_Va_Art	Spatiu verde	0,00	0,00%	732,29	11,81%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

BILANȚ CIRCULAȚIA TERENURILOR			EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Teren liber de constructii	6.200,17	100,00%	0,00	0,00%
2	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Teren liber de constructii	0,00	0,00%	4.406,79	71,08%
3	Proprietate publică a UAT	Drum	0,00	0,00%	1.061,09	17,11%
4	Proprietate publică a UAT	Spatiu verde	0,00	0,00%	732,29	11,81%
Total			6.200,17	100,00%	6.200,17	100,00%

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr. 1869/23.03.2020
S.C. PRINTAB S.R.L.

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

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 Tritcan

arh. Andrei Niculaș

arh. Alpar Gondos

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

SC Mirfo SRL

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

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

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

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
Plan Circulația Terenurilor



Digitally signed by Vlad-Andrei Negru
Reason: RUC Specialist
cu drept de semnătură exigențe D20 E F6 G6
Date: 2024.04.10 18:57:01 +03'00'

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

Faza/ Phase: **PUZ**
Parte Desenată

pag: **A-06**

scara: **1:1000**

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **26.03.2024**

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