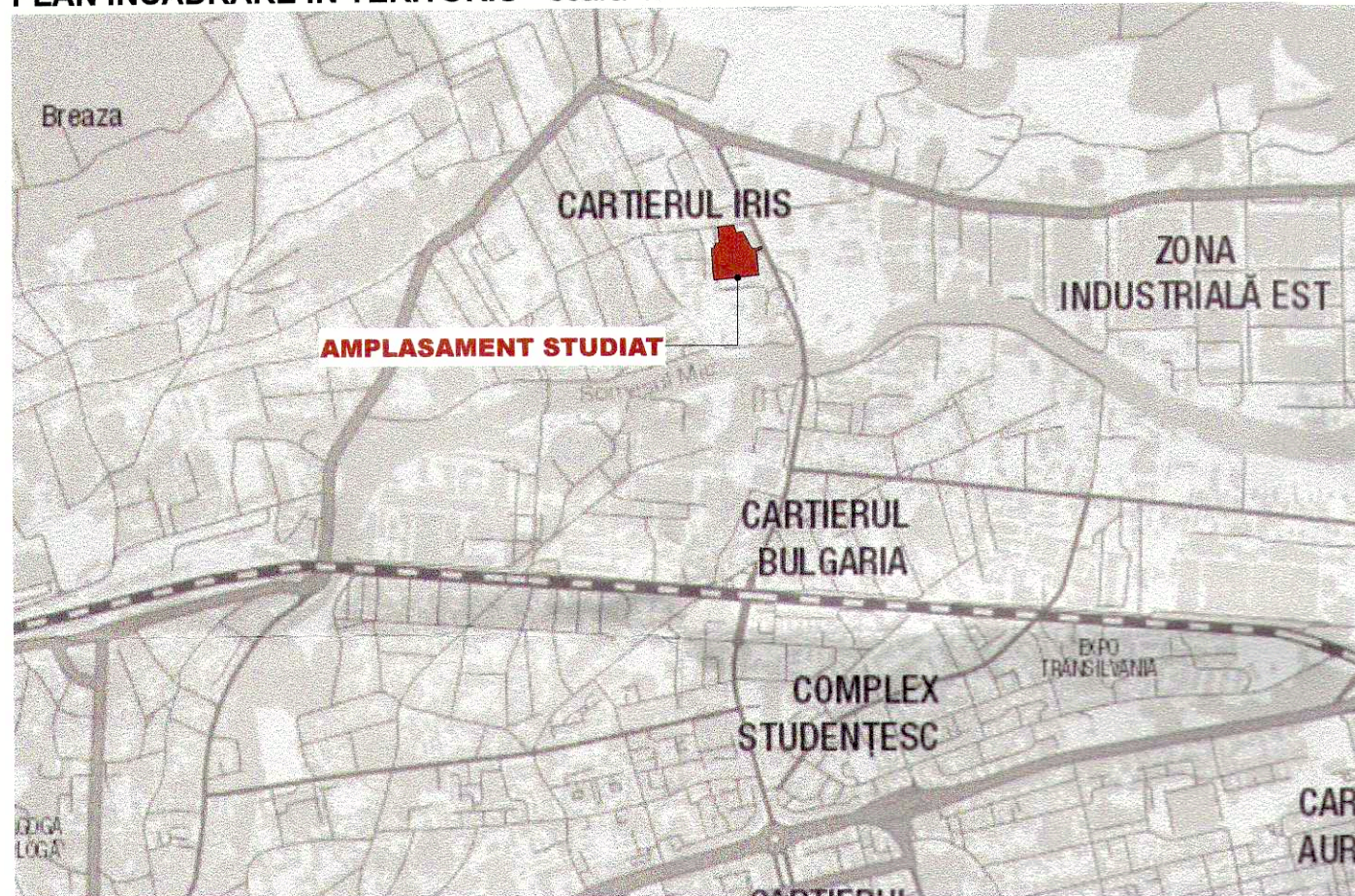


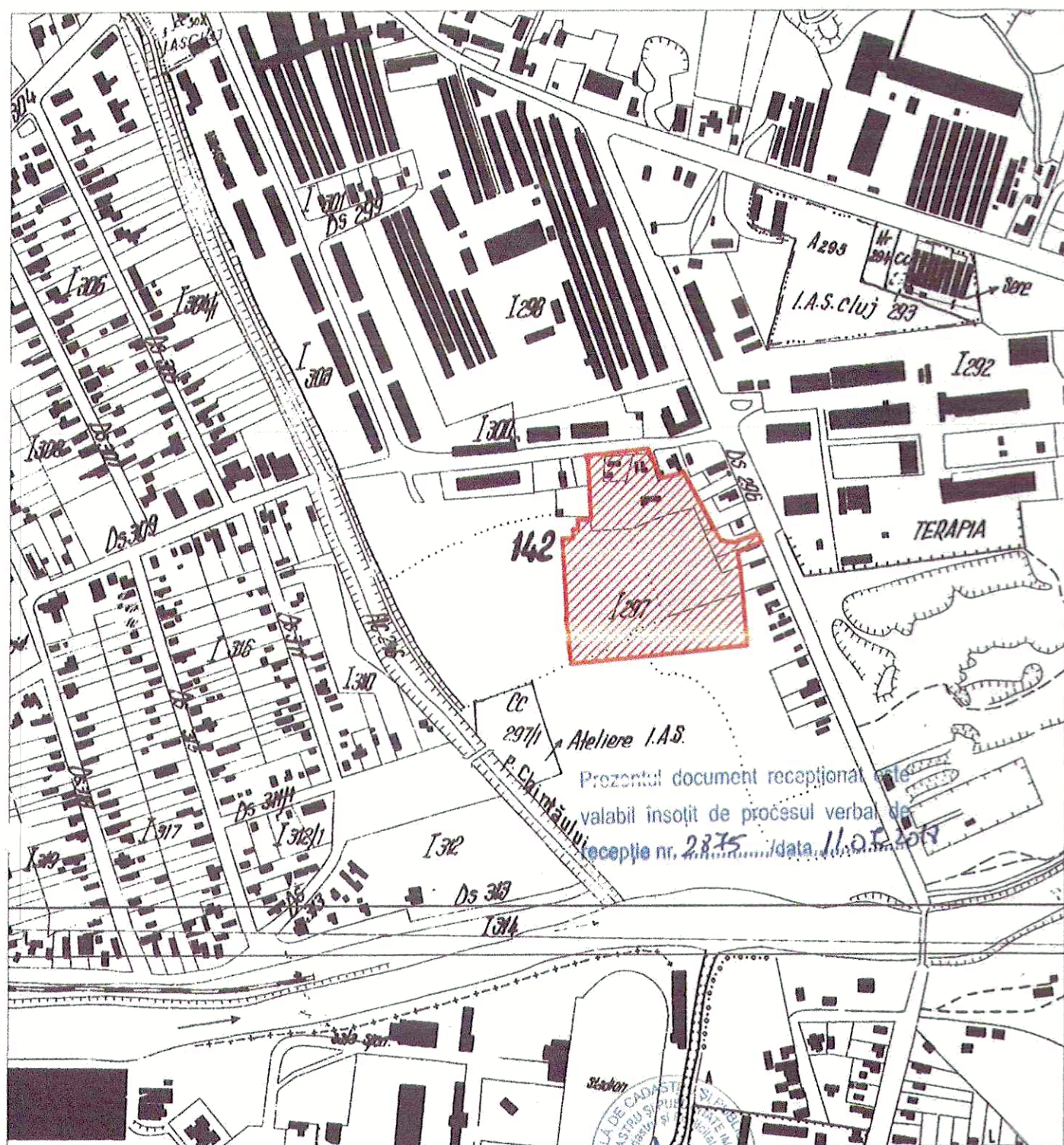
P.U.Z. - str. FABRICII (front vestic) - str. SOBARILOR, INCADRAREA IN TERIORIU sc. 1: 5 000, 1:25 000

PLAN INCADRARE IN TERITORIU - scara 1:25 000

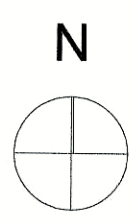
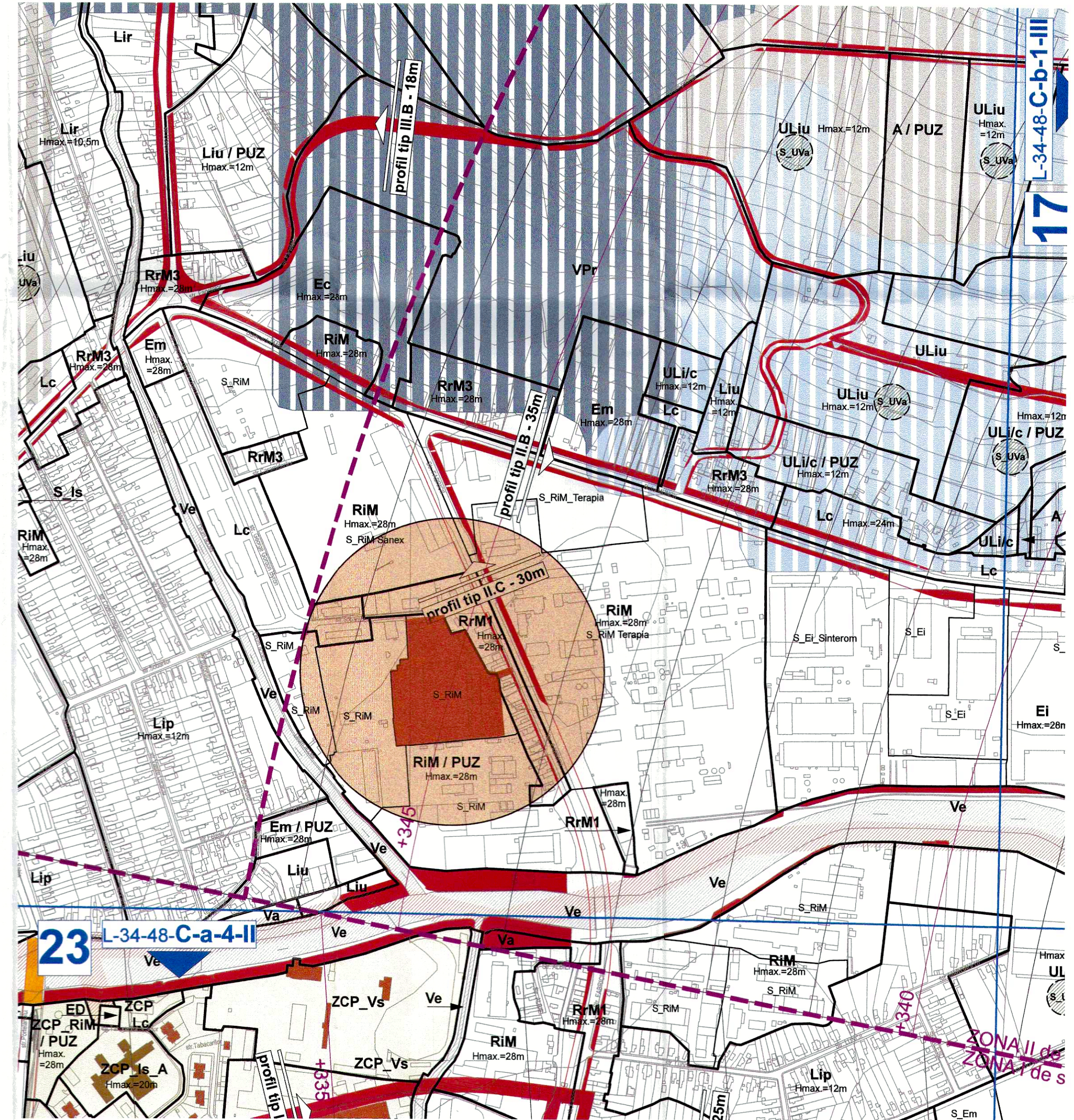


PLAN INCADRARE IN ZONA - scara 1:5 000

L-34-48-C-a-2-IV



PLAN INCADRARE IN P.U.G. - scara 1:5 000



ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM
BROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
Str. Căminilor, nr. 1, Pavilion IV, Cluj-Napoca 400167, Romania
T: +40 264 596 786, F: +40 372 898 302
www.arhimar.ro

Proiectat
arh. Andreea Crișan
arh. Bogdan Lapca
arh. stag. Marc Bădălan

Verificat
arh. Valentin Moldovan

Șef Proiect
arh. Claudiu Botea

ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA str. FABRICII (front vestic) - str. SOBARILOR

Beneficiar
S.C. SPUT S.A.
Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 145 A si
S.C. SARES S.A.
Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 145 A

Adresa investitiei
CLUJ-NAPOCA, str. Sobarilor, f. n., str. Fabricii nr. 145/A

Proiect nr.	1285 / 2017
Faza	P.U.Z.
Scara	1:25 000, 1:5 000
Format planșă	A2
Data	AUGUST, 2018

A.01 PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al ARHIMAR și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

INTOCMIT: ING BONDREA MIRCEA VASILE

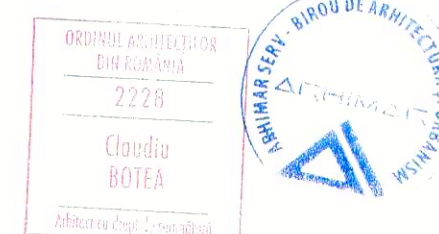
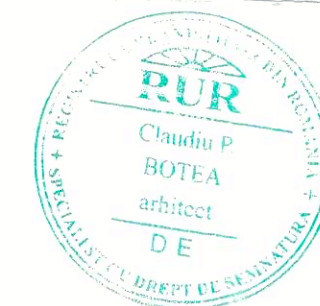
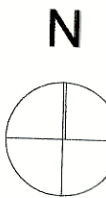
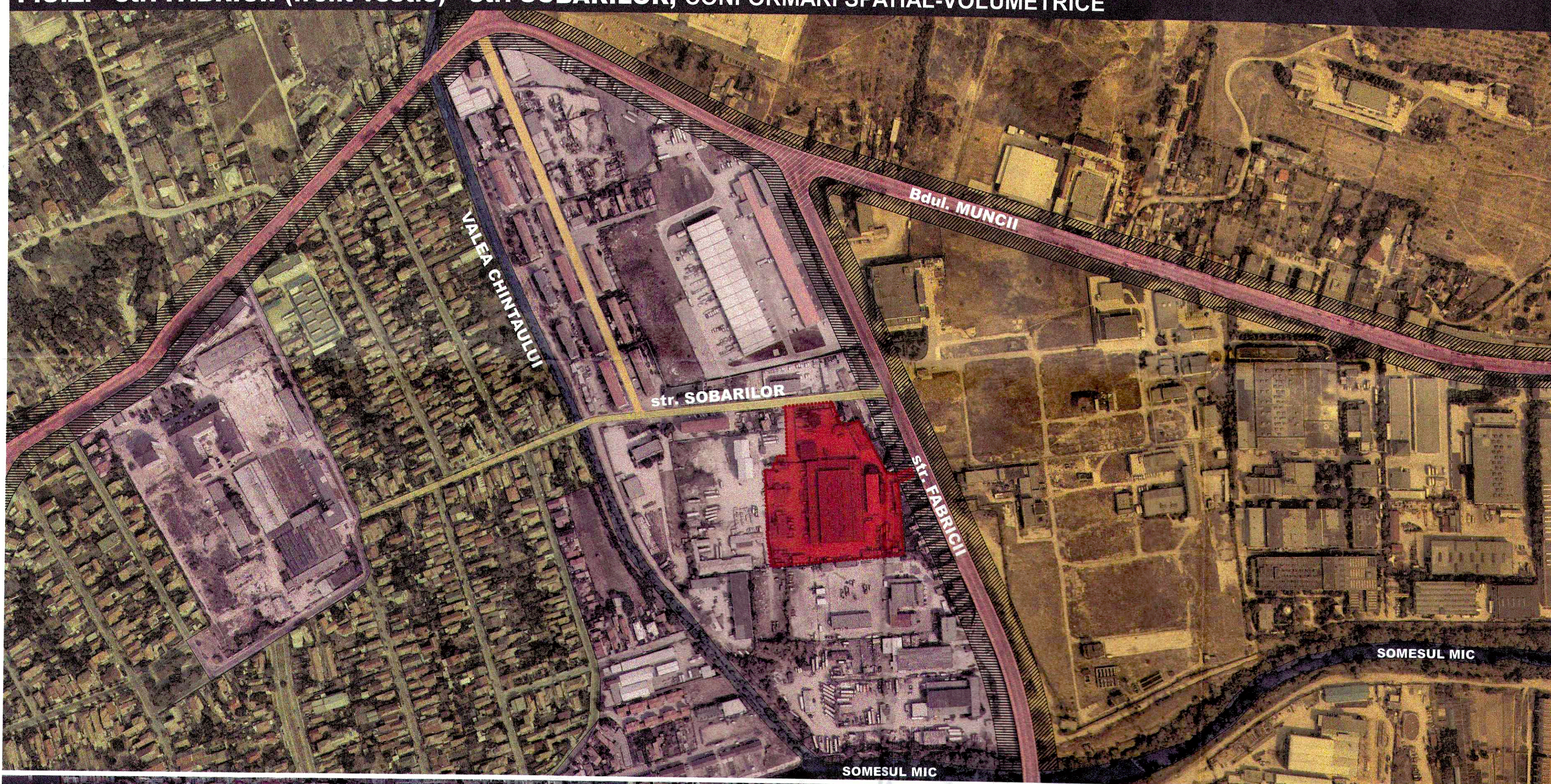
AVIZA OCP CLUJ
Nr. de înregistrare: 121827, data: 05.07.2018
Recepționat Dana-Mihaela GHIRIȘAN
Consilier Cadastru
(prenumele și numele consilierului / inspectorului)

OBSERVAȚII:

Zona studiată are o suprafață totală de 22 477 mp și se află în partea de nord a orașului, în afara zonelor protejate, pe malul stâng al Somesului. Conform PUG, 22 274 mp din zona studiată se află în UTR RIM - Zona industrială restructurabilă, subzona S_RiM - Subzona industrială restructurabilă, iar 203 mp din zona studiată se află în UTR RrM1 - parcerel riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Parcelele studiate prin prezentul PUZ se află în proprietatea SC SPUT SA și SC SARES SA.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune restructurarea zonei cu caracter industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG. Caracterul propus prin PUG este de zona mixtă pentru locuire colectivă, activități administrative, financiar-bancare, comerciale, de turism, etc.

P.U.Z. - str. FABRICII (front vestic) - str. SOBARILOR, CONFORMARI SPATIAL-VOLUMETRICE



ARHIMAR
ARHITECTURA/URBANISM

BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM
Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T: +40 264 596 1766, F: +40 372 898 362
www.arhimar.ro

Proiectat

arh. Andreea Crisan
arh. Bogdan Lapca
arh. stag. Marc Bădălan

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Şef Proiect

arh. Claudiu Botea

ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA str. FABRICII (front vestic) - str. SOBARILOR

Beneficiar

S.C. SPUT S.A.
Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 145 A si
S.C. SARES S.A.
Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 145 A

Adresa investiţiei

CLUJ-NAPOCA, str. Sobarilor, f. n.,
str. Fabricii nr. 145/A

Proiect

Proiect nr. 1285 / 2017
Faza P.U.Z.
Scara 1:1 000
Format planşă A2
Data AUGUST, 2018

**PEISAJ URBAN
REGIM DE INALTIME**



LEGENDA

- Amplasament studiat
- Intersectii majore ale arterelor principale de circulatie
- Artere principale de circulatie
- Artere secundare de circulatie
- Zona cu caracter preponderent industrial
- Zona cu caracter mixt - industrial si locuire
- Zona cu caracter preponderent rezidential
- Front stradal existent - regim de construire deschis

A.05

CONFORMARI SPATIAL-VOLUMETRICE

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al ARHIMAR și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Amplasament: str. Fabricii nr. 145 A si str. Sobarilor f.nr., Cluj-Napoca

Beneficiar: SC SPUT SA, SC SARES SA

ZONA REGLEMENTATA -U.T.R. RiM*+ U.T.R. RrM1

Steren reglementat prin PUZ = 22 477 mp

din care: Steren UTR RiM* = 22 274 mp, Steren UTR RrM1 = 203 mp

Suprafata teren propus spre dezmembrare pentru realizarea serviciilor publice din UTR RrM1 = 24 mp

S teren rezultat in urma dezmembrarii pentru realizarea serviciilor publice din care: = 22 453 mp

S teren U.T.R. RrM1 aferent circulatii propuse = 179 mp

S teren U.T.R. RiM* zona mixta = 20 063 mp, Suprafata teren aferent circulatii propuse = 3 759 mp, Suprafata constructiibila = 16 304 mp

S teren U.T.R. RiM* subzona S Is* = 1 682 mp, subzona institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate

S teren U.T.R. RiM* subzona S Va* = 529 mp, subzona verde - parc cu acces public nelimitat

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Conform R.L.U. UTR RiM: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

Suprafata de referinta pentru calculul spatiilor verzi pe sol natural (suprafata de teren aferenta UTR RiM*) = 22 274 mp

U.T.R. RiM* ZONA MIXTA

INDICI URBANISTICI: POTmaxim = 60%, - pentru nivelele cu destinatia de locuire = 40%, CUTmaxim = 2.8

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 20 063 mp (suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM* zona mixta)

CARACTERISTICI TEHNICE

CLADIRI COMUNE: Regim de inaltime maxim = (1-3)S+P+5+R, Hmaxim cornisa = 22 m, Hmaxim = 25 m

U.T.R. RiM* SUBZONA S Is*

INDICI URBANISTICI: POTmaxim = 60%, CUTmaxim = 2.2

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 1 682 mp (suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM* subzona S Is*)

SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 20% din suprafata parcelei.

CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de inaltime maxim = (1-3)S+P+4+2R, Hmaxim cornisa = 18.30 m, Hmaxim = 21.60 m

U.T.R. RiM* SUBZONA S Va*

INDICI URBANISTICI: POTmaxim = 5%, CUTmaxim = 0.1

Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 529 mp (suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM* subzona S Va*)

SPATII VERZI

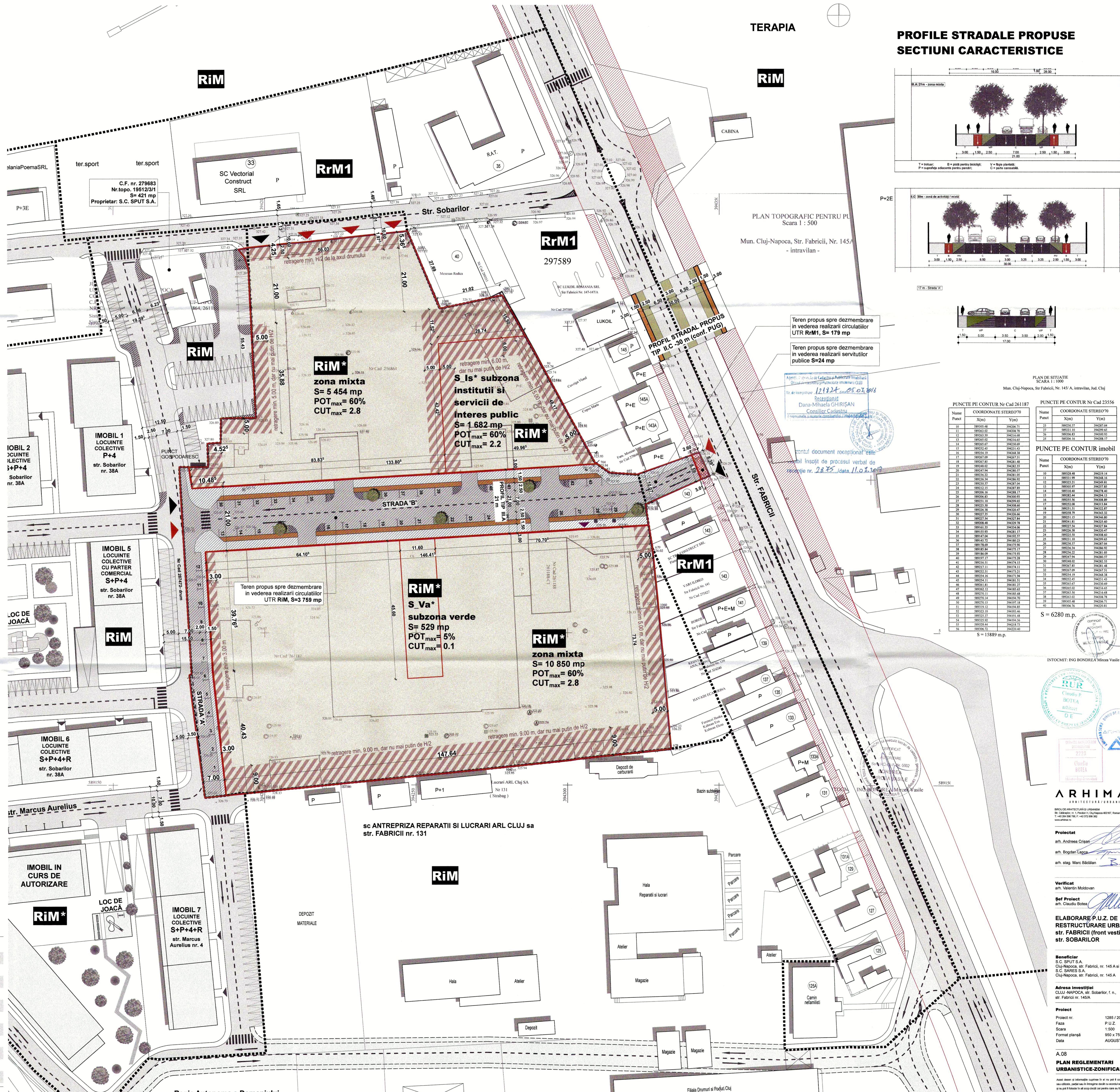
Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 60% din suprafata parcelei.

CARACTERISTICI TEHNICE

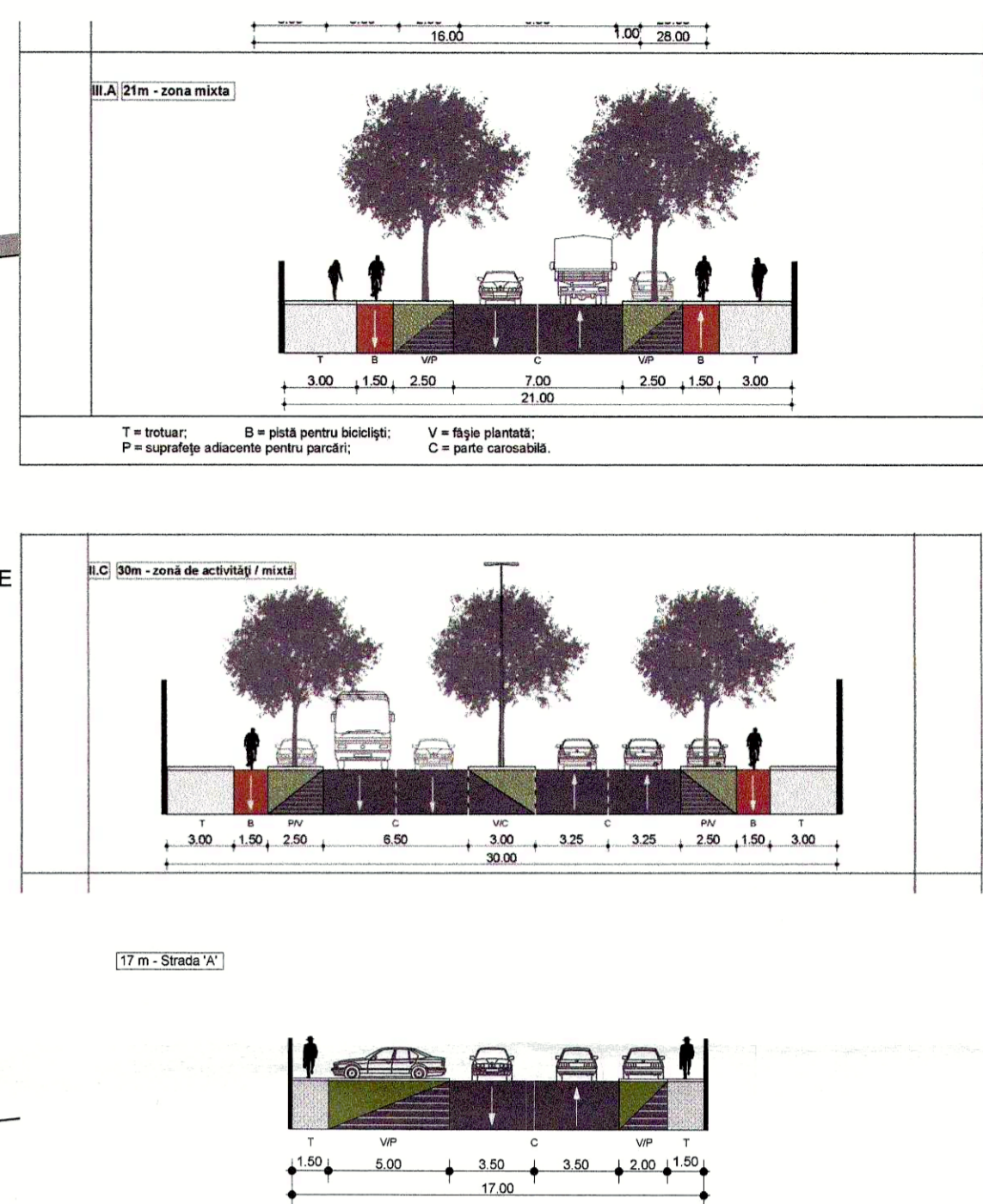
Regim de inaltime maxim = D+P+1, Hmaxim cornisa = 9 m, Hmaxim = 9 m

LEGENDA

- limita proprietate, limita UTR, zona constructiibila, zona neconstructiibila, teren propus spre dezmembrare in vederea realizarii serviciilor publice, teren propus spre dezmembrare in vederea realizarii circulatiilor, fond construit existent, circulatii auto existente, circulatii pietonale existente, acces auto pe sit, acces pietonal pe sit, UTR* propus



PROFILI STRADALE PROPUSE SECTIUNI CARACTERISTICE



Tables with columns for Name, X(m), Y(m) for various points and coordinates.



Project details including name, location, scale, date, and contact information for ARHIMA.

Amplasament: str. Fabricii nr. 145 A si str. Sobarilor f.nr., Cluj-Napoca
 Beneficiar: SC SPUT SA
 SC SARES SA

ZONA RELEMENTATA -U.T.R. RiM*+ U.T.R. RrM1

STEREN RELEMENTAT PRIN PUZ = 22 477 mp
 din care:
 STEREN UTR RiM* = 22 274 mp
 STEREN UTR RrM1 = 203 mp

Suprafata teren propus spre dezmembrare pentru realizarea servitului publice din UTR RrM1 = 24 mp
 S teren rezultat in urma dezmembrarii pentru realizarea servitului publice din care = 22 453 mp
 S teren U.T.R. RrM1 aferent circulatii propuse = 179 mp
 S teren U.T.R. RiM* zona mixta
 Suprafata teren aferent circulatii propuse = 3 759 mp
 Suprafata constructiibila = 16 304 mp
 S teren U.T.R. RiM* subzona S_Is* subzona institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate = 1 682 mp
 S teren U.T.R. RiM* subzona S_Va* subzona verde - parc cu acces public nelimitat = 529 mp

INDICI URBANISTICI
 SCONSTRUITA PROPUSA = 8 059 mp
 SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = 75 500 mp
 SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (PARA SUBSOL) = 52 251 mp

P.O.T. PROPUSIANSAMBLU = 36.18 %
 C.U.T. PROPUSIANSAMBLU = 2.35 ADC/ mp.teren
 Suprafata de referinta pentru calculul P.O.T., C.U.T. = 22 274 mp
 (suprafata de teren aferenta UTR RiM*)

PONDEREA FUNCTIUNILOR

LOCUIRE	Scd= 36 575 mp	70.00 %
HOTEL DE APARTAMENTE	Scd= 5 912 mp	11.31 %
BIROURI	Scd= 7 088 mp	13.56 %
COMERT	Scd= 1 473 mp	2.82 %
FUNCTIUNI TERTIARE	Scd= 1 203 mp	2.30 %

ESTIMARI

LOCUIRE	Nr. APARTAMENTE PROPUSE = 500
HOTEL DE APARTAMENTE	Nr. UNITATI DE CAZARE PROPUSE = 120
BIROURI	Nr. CAMERE PROPUSE = 200
COMERT	A UTILA DE LUCRU PROPUSE = 5 200 mp
FUNCTIUNI TERTIARE	A UTILA DE VANZARE PROPUSE = 900 mp
	A UTILA DE LUCRU PROPUSE = 1 000 mp

NECESARUL DE PARCAJE

Nr. locuri de parcare PROPUSE APARTAMENTE (1 loc parcare / apartament)	= 500
Nr. locuri de parcare PROPUSE HOTEL DE APARTAMENTE (hotel de apartamente de 2 stele -30% din nr. camerelor)	= 60
Nr. locuri de parcare PROPUSE BIROURI (necesar minim 1 loc parcare/80 mp utilii)	= 94
Nr. locuri de parcare PROPUSE FUNCTIUNI TERTIARE (1 loc parcare/35 mp utilii)	= 29
Nr. locuri de parcare PROPUSE COMERT (1 loc parcare/15 mp utilii)	= 60

Nr. total locuri de parcare PROPUSE = 743
 Nr. locuri de parcare PROPUSE SUPRATERANE = 58
 Nr. locuri de parcare PROPUSE SUBSOL = 685

SPATII VERZI PE SOL NATURAL
 S SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL(ANSAMBLU) = 6 682.20 mp (30.00%)
 Suprafata de referinta pentru calculul spatii verzi pe sol natural = 22 274 mp
 (suprafata de teren aferenta UTR RiM*)

U.T.R. RiM* ZONA MIXTA

INDICI URBANISTICI
 SCONSTRUITA PROPUSA = 7 500 mp
 SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = 69 644 mp
 SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (PARA SUBSOL) = 48 837 mp

P.O.T. PROPUS = 37.38 %
 C.U.T. PROPUS = 2.43 ADC/ mp.teren
 Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 20 063 mp
 (suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM* zona mixta)

CARACTERISTICI TEHNICE
 Regim de inaltime maxim = (1-3)S+P+5+R
 Hmaxim comisa = 18.30 m
 Hmaxim = 21.60 m

U.T.R. RiM* SUBZONA S_Is*

INDICI URBANISTICI
 SCONSTRUITA PROPUSA = 559 mp
 SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = 5 856 mp
 SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (PARA SUBSOL) = 3 414 mp

P.O.T. PROPUS = 33.23 %
 C.U.T. PROPUS = 2.03 ADC/ mp.teren
 Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT = 1 682 mp
 (suprafata de teren aferenta U.T.R. RiM* subzona S_Is*)

SPATII VERZI
 S SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL = 336.40 mp (20.00%)
 Suprafata de referinta pentru calculul spatii verzi pe sol natural = 1 682 mp
 (suprafata de teren aferenta UTR RiM* subzona S_Is*)

CARACTERISTICI TEHNICE
 Regim de inaltime maxim = (1-3)S+P+4+2R
 Hmaxim comisa = 18.30 m
 Hmaxim = 21.60 m

U.T.R. RiM* SUBZONA S_Va*

INDICI URBANISTICI
 SCONSTRUITA PROPUSA = 0.00 mp

P.O.T. PROPUS = 0.00 %
 C.U.T. PROPUS = 0.00 ADC/ mp.teren

SPATII VERZI
 S SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL = 317.40 mp (60.00%)
 Suprafata de referinta pentru calculul spatii verzi pe sol natural = 529 mp
 (suprafata de teren aferenta UTR RiM* subzona S_Va*)



LEGENDA

- limita de proprietate
- - - - limita UTR
- ▨ teren propus spre dezmembrare in vederea realizarii servitului publice
- ▨ teren propus spre dezmembrare in vederea realizarii circulatiilor
- ▨ imobil birouri propus cu parter comercial
- ▨ imobil propus - functiunea hotel de apartamente
- ▨ imobile locuinte propuse cu parterul destinat functiunilor tertiare
- ▨ suprafata parter destinata functiunilor tertiare
- - - - contur subsol
- ▨ fond construit existent
- ▨ circulatii auto
- ▨ circulatii pietonale
- ▨ spatii verzi pe sol natural
- ▨ vegetatie inalta
- ▴ acces pietonal - locuinte
- ▴ acces pietonal - comert/ functiuni tertiare
- ▴ acces pietonal - apartament
- ▴ acces pietonal - birouri
- ▴ acces auto

PLAN DE SITUATIE
 SCARA 1 : 1000

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii, Nr. 145 A, Intravilan, Jud. Cluj

Nume Punct	COORDONATE STEREO70 (Xm)	COORDONATE STEREO70 (Ym)
10	589310.00	582610.00
11	589310.00	582610.00
12	589310.00	582610.00
13	589310.00	582610.00
14	589310.00	582610.00
15	589310.00	582610.00
16	589310.00	582610.00
17	589310.00	582610.00
18	589310.00	582610.00
19	589310.00	582610.00
20	589310.00	582610.00
21	589310.00	582610.00
22	589310.00	582610.00
23	589310.00	582610.00
24	589310.00	582610.00
25	589310.00	582610.00
26	589310.00	582610.00
27	589310.00	582610.00
28	589310.00	582610.00
29	589310.00	582610.00
30	589310.00	582610.00
31	589310.00	582610.00
32	589310.00	582610.00
33	589310.00	582610.00
34	589310.00	582610.00
35	589310.00	582610.00
36	589310.00	582610.00
37	589310.00	582610.00
38	589310.00	582610.00
39	589310.00	582610.00
40	589310.00	582610.00
41	589310.00	582610.00
42	589310.00	582610.00
43	589310.00	582610.00
44	589310.00	582610.00
45	589310.00	582610.00
46	589310.00	582610.00
47	589310.00	582610.00
48	589310.00	582610.00
49	589310.00	582610.00
50	589310.00	582610.00
51	589310.00	582610.00
52	589310.00	582610.00
53	589310.00	582610.00
54	589310.00	582610.00
55	589310.00	582610.00
56	589310.00	582610.00

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
ZONA STUDIATA	22 477	100	22 477	100
TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE IN VEDEREA REALIZARIII SERVICIULUI PUBLICE	-	-	24	0.11
CONSTRUCII	7 299	32.47	8 059	35.85
CIRCULATII AUTO, PARCARI	-	-	3 646.50	16.22
CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TERASE	-	-	4 065.30	18.40
TEREN NEAMENAJAT	15 178	67.53	-	-
SPATII VERZI	-	-	6 682.20	29.73



ARHIMA
 ARHITECTURA/INGINERIE

Proiectat de: arh. Bogdan Ligă
 arh. stăg. Marc Bădișan

Verificat de: arh. Valentin Moldovan

Șef Proiect arh. Claudiu Botoș

ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA str. FABRICII (front vestic) - str. SOBARILOR

Beneficiar: S.C. SPUT SA
 Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 145 A
 S.C. SARES SA
 Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 145 A

Adresa investitiei: CLUJ-NAPOCA, str. Sobarilor f. nr., str. Fabricii nr. 145A

Proiect nr. 1285 / 2017
 P.U.Z.
 Scara 1:500
 Format planșă 900 x 750 mm
 Data AUGUST, 2016

A.11

PLAN MOBILARE URBANA
 Acest plan este un document tehnic care prezinta solutiile de amenajare a teritoriului urban si nu trebuie sa fie interpretat ca un act juridic. In cazul in care exista neclaritati, acestea vor fi rezolvate prin negocierea directa dintre partenerii implicati in proiect.