

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## BILANT SUPRAFETE:

Suprafata totala teren care a generat PUZ  
St = 15 971 mp

SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL  
SC INOVA PRIME PURPLE SRL  
CF 333254 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 333254  
Stere = 3 382,00 mp  
Sdofasurata = 4501,00 mp  
POT = 32,14 %  
CUT = 0,47

SC INOVA PRIME BLUE SRL  
CF 333255 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 333255  
Stere = 491,00 mp  
Stere liber de constructii

SC INOVA PRIME BLUE SRL  
CF 333161 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 333161  
Stere = 3 099,00 mp  
Stere liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL  
CF 333204 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 333204  
Stere = 1 826,00 mp  
Stere liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL  
CF 333204 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 333204  
Stere = 3 099,00 mp  
Stere liber de constructii

SC INOVA PRIME GREEN SRL  
CF 333204 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 333204  
Stere = 1 826,00 mp  
Stere liber de constructii

VITA VASILE ANDREI  
VITA TATIANA TAMARA  
CF 276613 CLUJ-NAPOCA  
NR. CAD. 276613  
Stere = 1 336,00 mp  
Stere liber de constructii

Suprafete parcele propuse  
P1 = 3885,00 mp (M3v)  
P2 = 1542,10 mp (LcV)  
P3 = 1527,60 mp (LcV)  
P4 = 1508,50 mp (LcV)  
P5 = 1503,30 mp (LcV)  
P6 = 1524,20 mp (LcV)  
P7 = 1 826,00 mp (VPr + Ve)  
P8 = 1 336,00 mp (VPr + Ve)  
P9 = 1 296,81 mp (pentru amenajare drum)  
P10 = 21,48 mp (pentru amenajare stie de BUS)

**PARCELA P1**  
Suprafata teren = 3885,00 mp  
IMOBIL MIXT  
REGIM DE INALTIME (1-3S)+D+P+4E+Er+Et  
Sc = 1837,66 mp  
Sod = 9 324,14 mp (calcul CUT)  
Nr apartamente: 89  
Necesar locuri parcare auto: 89  
Necesar locuri parcare biciclete: 89

Suprafata vanzare sp comercial = 1142,57 mp  
Necesar locuri parcare pentru spatiu comercial - 1 loc de parcare la 35 mp AU de vanzare  
Locuri de parcare auto aferente sp comercial = 81  
Locuri de parcare biciclete aferente sp comercial = 23

Total locuri de parcare auto necesare = 170  
Total locuri de parcare biciclete = 112

Spatiu verde organizat pe sol natural minim 20% (777,00mp)  
POT maxim admis = 50,00 % POT propus = 47,30 %  
CUT maxim admis = 2,40 CUT propus = 2,40

**PARCELA P2**  
Suprafata teren = 1542,10 mp (LcV)  
Sc = 417,32 mp  
Sod = 1502,03 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et  
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;  
Et - etaj tehnic  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare auto - 16  
nr locuri de parcare biciclete - 16

Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (308,42mp)  
POT maxim = 35,00 % POT propus = 27,32 %  
CUT maxim = 1,00 CUT propus = 0,97

**PARCELA P3**  
Suprafata teren = 1527,60 mp  
Sc = 417,32 mp  
Sod = 1502,03 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et  
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;  
Et - etaj tehnic  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare auto - 16  
nr locuri de parcare biciclete - 16

Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (305,52mp)  
POT maxim = 35,00 % POT propus = 27,32 %  
CUT maxim = 1,00 CUT propus = 0,98

**PARCELA P4**  
Suprafata teren = 1508,50 mp  
Sc = 417,32 mp  
Sod = 1502,03 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et  
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;  
Et - etaj tehnic  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare auto - 16  
nr locuri de parcare biciclete - 16

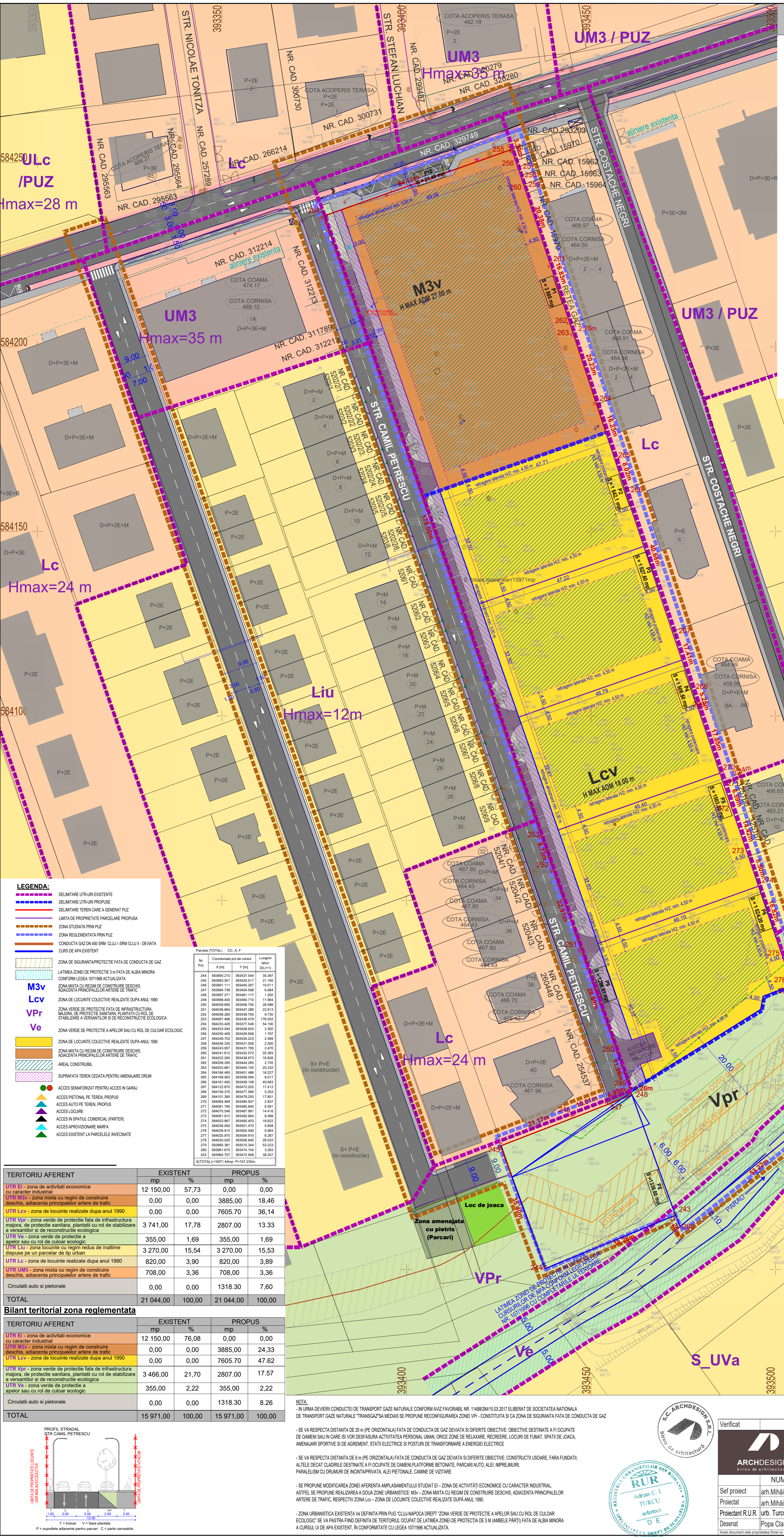
Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (301,70mp)  
POT maxim = 35,00 % POT propus = 27,66 %  
CUT maxim = 1,00 CUT propus = 1,00

**PARCELA P5**  
Suprafata teren = 1503,30 mp  
Sc = 417,32 mp  
Sod = 1502,03 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et  
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;  
Et - etaj tehnic  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare auto - 16  
nr locuri de parcare biciclete - 16

Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (300,66mp)  
POT maxim = 35,00 % POT propus = 27,76 %  
CUT maxim = 1,00 CUT propus = 1,00

**PARCELA P6**  
Suprafata teren = 1524,20 mp (LcV)  
Sc = 417,32 mp  
Sod = 1502,03 mp (calcul CUT)  
REGIM DE INALTIME (1-2S)+P+2E+Er+Et  
S - spatii tehnice si parcaje; P+2E+Er - locuire;  
Et - etaj tehnic  
nr apartamente - 16  
nr locuri de parcare auto - 16  
nr locuri de parcare biciclete - 16

Spatiu verde organizat pe sol natural minim 40% (304,84mp)  
POT maxim = 35,00 % POT propus = 27,98 %  
CUT maxim = 1,00 CUT propus = 0,99



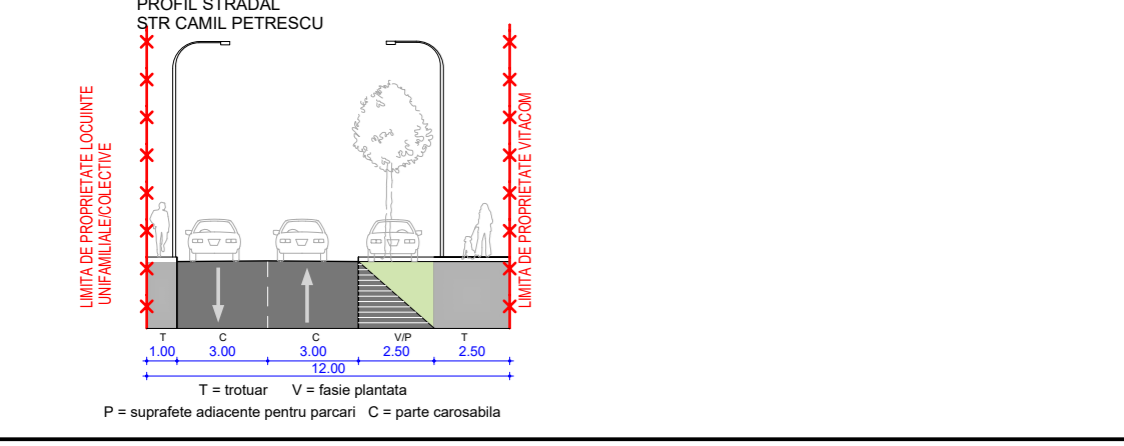
### LEGENDA:

- DELIMITARE UTR-URI EXISTENTE
- DELIMITARE UTR-URI PROPUSE
- DELIMITARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELEL PROPUSE
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- CONDUCTA GAZ DIN ANI SRM CLUJ - SRM CLUJ II - DEVIATA
- CURS DE APA EXISTENT
- ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE FATA DE CONDUCTA DE GAZ
- LATIMEA ZONEI DE PROTECTIE 5 m FATA DE ALBA MINORA CONFORM LEGEA 107/1996 ACTUALIZATA
- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADJACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
- ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATI CU ROL DE STABILIZARE A VERSANTILOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA
- ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990
- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADJACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- AREAL CONSTRUIT
- SUPRAFATA TEREN CEDA PENTRU AMENAJARE DRUM
- ACCES SEMAFORIZAT PENTRU ACCES IN GARAJ
- ACCES PIETONAL PE TEREN, PROPUS
- ACCES AUTO PE TEREN, PROPUS
- ACCES OCURE
- ACCES IN SPATIUL COMERCIAL (PARTER)
- ACCES SPRONZIONARE MARFA
- ACCES EXISTENT LA PARCELELE INVEGNETATE

Parcela (TOTAL)	CC. A. F.	Nr. Pct.	Coordonate pdt de contur (X [m], Y [m])	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Suprafata construita (m <sup>2</sup> )
244	939020210	309437544	35397		
245	939033011	309425517	21165		
246	939031111	309442907	10211		
247	939047328	309454598	6904		
248	939072711	309461117	1200		
249	939086400	309460710	11564		
250	939090660	309469750	29596		
251	939090664	309467286	22213		
252	939068285	309436700	9730		
253	939074869	309446479	17802		
254	939235429	309377546	54190		
255	939235460	309428820	3300		
256	939204698	309426668	1797		
257	939246702	309430223	2499		
258	939246330	309431009	2500		
259	939243957	309431795	2470		
260	939241192	309432579	20383		
261	939222260	309438973	16206		
262	939206295	309444285	2750		
263	939205981	309445105	30232		
264	939184485	309441486	16227		
265	939180953	309436594	8017		
266	939181450	309436108	40483		
267	939122970	309472020	17412		
268	939106370	309477690	5253		
269	939113060	309479250	17851		
270	939084480	309468937	2307		
271	939081780	309466840	6591		
272	939075460	309462581	14416		
273	939061912	309462664	4498		
274	939033867	309466403	18822		
275	939030000	309454700	9468		
276	939026910	309450590	0993		
277	939020910	309450910	887		
278	939020020	309450940	26033		
279	939016381	309451344	52023		
280	939016375	309474154	3263		
281	939016707	309472948	38257		

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UTR EI - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	57,73	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	18,46
UTR LcV - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7605,70	36,14
UTR VPr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantati cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 741,00	17,78	2807,00	13,33
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	1,69	355,00	1,69
UTR Liu - zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parter sau cu etaj	3 270,00	15,54	3 270,00	15,53
UTR Lc - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	820,00	3,90	820,00	3,89
UTR UM3 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	708,00	3,36	708,00	3,36
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1318,30	7,60
<b>TOTAL</b>	<b>21 044,00</b>	<b>100,00</b>	<b>21 044,00</b>	<b>100,00</b>

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UTR EI - zona de activitati economice cu caracter industrial	12 150,00	76,08	0,00	0,00
UTR M3v - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	0,00	0,00	3885,00	24,33
UTR LcV - zona de locuinte realizate dupa anul 1990	0,00	0,00	7605,70	47,62
UTR VPr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantati cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica	3 466,00	21,70	2807,00	17,57
UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	355,00	2,22	355,00	2,22
Circulatii auto si pietonale	0,00	0,00	1318,30	8,26
<b>TOTAL</b>	<b>15 971,00</b>	<b>100,00</b>	<b>15 971,00</b>	<b>100,00</b>



NOTA:  
- IN URMA DEVIERII CONDUCTEI DE TRANSPORT GAZE NATURALE CONFORM AVIZ FAVORABIL NR. 11488/28/15.03.2017 ELIBERAT DE SOCIETATEA NATIONALA DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA MEDIAS SE PROPUNE RECONFIGURAREA ZONEI VPr - CONSTITUITA SI CA ZONA DE SIGURANTA FATA DE CONDUCTA DE GAZ

- SE VA RESPECTA DISTANTA DE 20 m (PE ORIZONTALA) FATA DE CONDUCTA DE GAZ DEVIATA SI DIFERITE OBIECTIVE: OBIECTIVE DESTINATE A FI OCUPATE DE OAMENI SAU CAIE SI VOR DESFASURA ACTIVITATEA PERSONALA, ORICE ZONE DE RELAXARE, RECREERE, LOCUURI DE FUMAT, SPAII DE JOACA, AMENAJARI SPORTIVE SI DE AGREMENT, STATII ELECTRICE SI POSTURI DE TRANSFORMARE A ENERGIEI ELECTRICE

- SE VA RESPECTA DISTANTA DE 6 m (PE ORIZONTALA) FATA DE CONDUCTA DE GAZ DEVIATA SI DIFERITE OBIECTIVE: CONSTRUCTII USOARE, FARA FUNDATI, ALTELE DECAT CADRILE DESTINATE A FI OCUPATE DE OAMENI, PLATFORME BETONATE, PARCARI AUTO, ALTE IMPREJMURI, PARALELISM CU DRUMURI DE INCANTPRIVATA, ALII PIETONALE, CAMINE DE VIZITARE

- SE PROPUNE MODIFICAREA ZONEI AFERENTA AMPLASAMENTULUI STUDIAT EI - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ASTFEL SE PROPUNE REALIZAREA A DOUA ZONE URBANISTICE: M3v - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADJACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, RESPECTIV ZONA LcV - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990

- ZONA URBANISTICA EXISTENTA VA DEFINITA PRIN PUZ "CLUJ-NAPOCA DREPT" ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC" SE VA PASTRA FINE DEPARTA DE TERITORIUL OCUPAT DE LATIMEA ZONEI DE PROTECTIA DE 5 m (AMBEL PARTI) FATA DE ALBA MINORA A CURSULUI DE APA EXISTENT, IN CONFORMITATE CU LEGEA 107/1996 ACTUALIZATA.



Verificat  
Proiectant general  
Sef proiect  
Proiectat  
Proiectant R.U.R.  
Desenat

NUME SEMNATURA  
arh. Mihăilescu V.  
arh. Mihăilescu V.  
Turcu A.  
Popa Claudiu

Scara:  
1:500  
Data:  
Mai 2020

D1, E  
Beneficiar proiectului  
VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL SC INOVA PRIME PURPLE SRL

NUME	SEMNATURA	Scara:	Data:
arh. Mihăilescu V.		1:500	Mai 2020
arh. Mihăilescu V.			
Turcu A.			
Popa Claudiu			



Beneficiar proiectului  
VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL SC INOVA PRIME PURPLE SRL

Scara:  
1:500  
Data:  
Mai 2020

D1, E  
Beneficiar proiectului  
VITA VASILE ANDREI, VITA TATIANA TAMARA  
SC VITACOM IMPORT-EXPORT SRL  
SC INOVA PRIME GREEN SRL SC INOVA PRIME BLUE SRL  
SC INOVA PRIME RED SRL SC INOVA PRIME PURPLE SRL

19/2017  
A1  
Faza proiect  
P.U.Z.  
Planşa nr.  
UI/PUZ/ 03