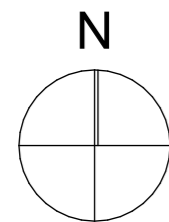


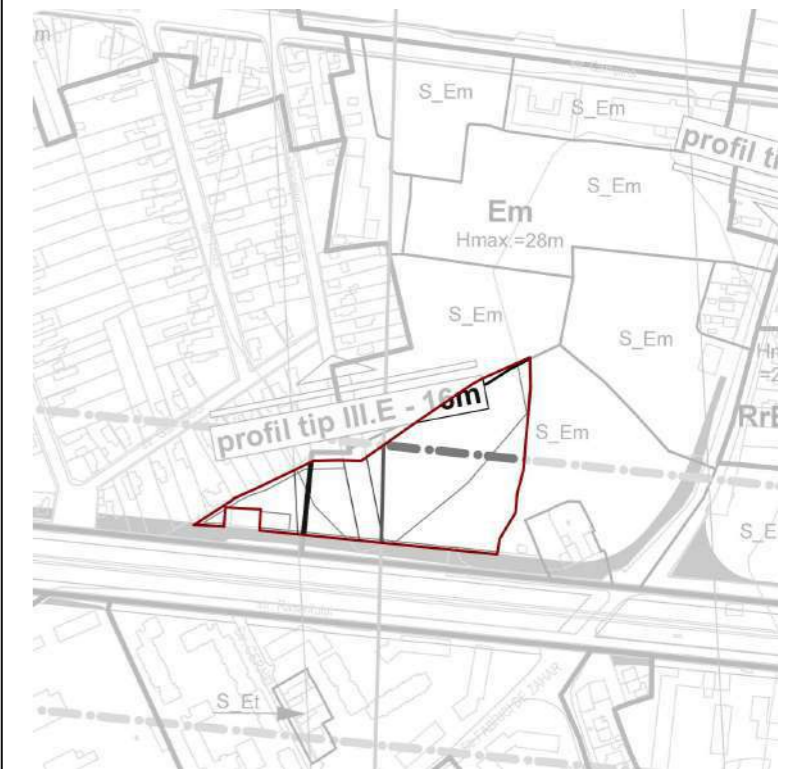
↓ PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ortofotoplan



↓ PLAN DE INCADRARE - situatia cadastrala



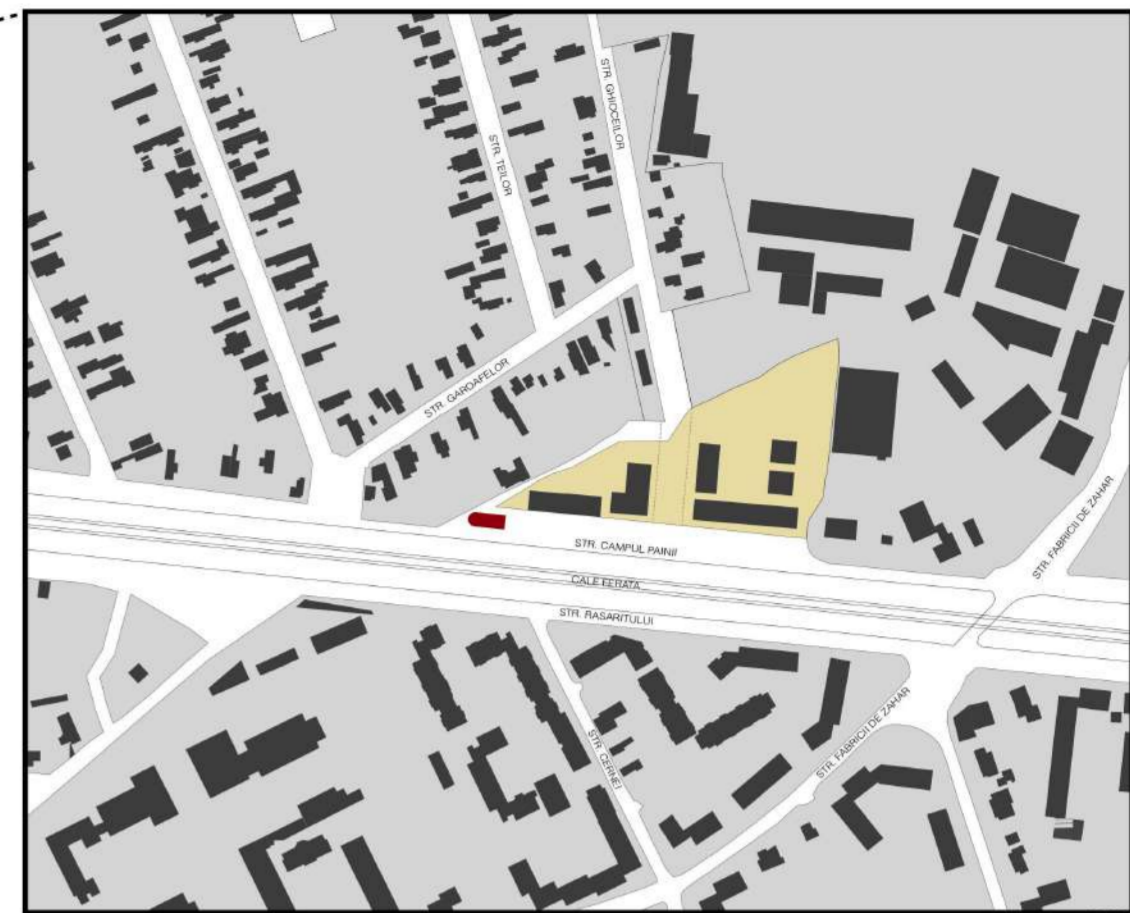
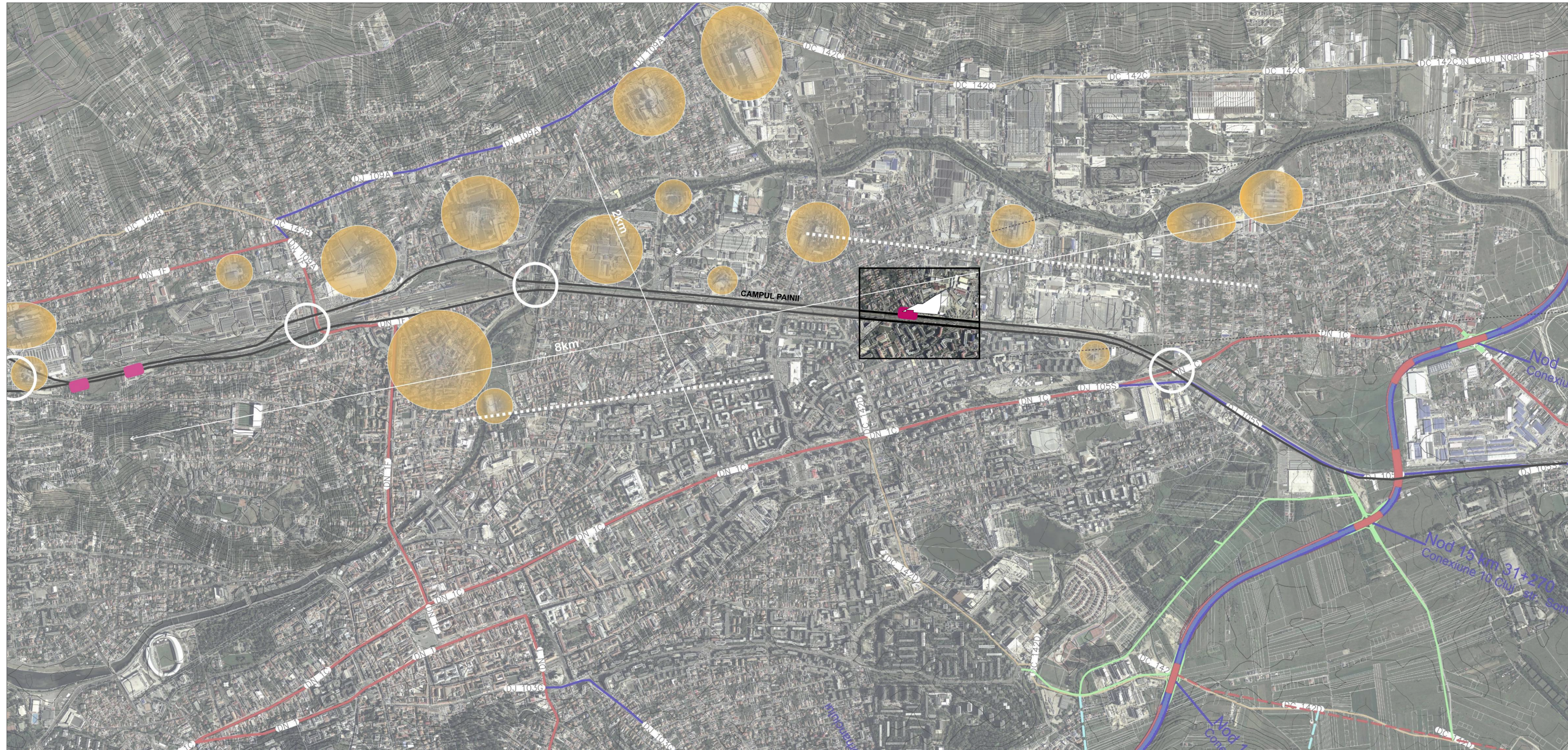
↓ PLAN DE INCADRARE IN PUG



Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5,
Cluj-Napoca, Romania 400129
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	
Proiectat	arh. Valentin BADARINZA	
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	
Client:	S.C. Nord Conforest S.R.L. Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj	
Denumire proiect:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	
Obiectiv:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL	
Amplasament:	Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj	
Data: 07/05/2020	Plansa:	Faza:
Nr.proiect: 101	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	PUZ
Scara:		PUZ_01

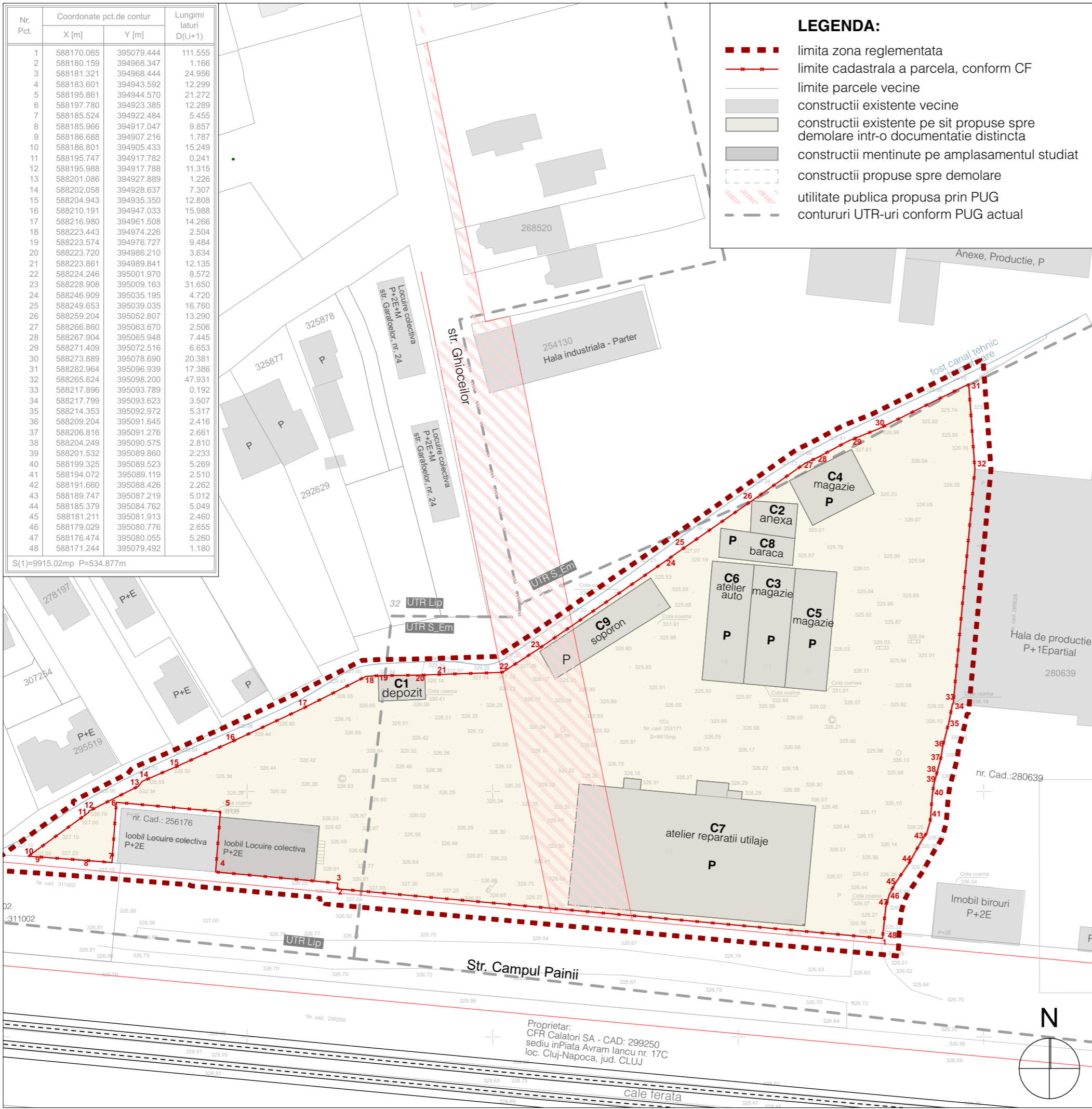


Atelier RVD BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISMĂ		A: B-54 Etnilor nr.16 et.5. Cluj-Napoca, Romania 400129 T: 0752.21.36.79 F: 0752.42.02.99 E: atelier.rvd@gmail.com W: www.atelier.rvd.ro
Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	
Coordonator R.U.R.:	arh. Ionel VITOC	
Client:	S.C. Nord Conforest S.R.L. Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj	
Denumire proiect:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	
Obiectiv:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL	
Amplasament:	Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj	
Data: 12.02.2021	Planșă:	Faza: PUZ
Nr.proiect: 101	ANALIZA DE CONTEXT	PUZ_01
Scara: 1:1.5882		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588170.065	395079.444	111.555
2	588180.159	394968.347	1.166
3	588181.321	394968.444	24.956
4	588183.601	394943.592	12.299
5	588195.861	394944.570	21.272
6	588197.780	394923.385	12.289
7	588185.524	394922.484	5.455
8	588185.966	394917.047	9.857
9	588186.688	394907.216	1.787
10	588186.801	394905.433	15.249
11	588195.747	394917.782	0.241
12	588195.988	394917.788	11.315
13	588201.086	394927.889	1.226
14	588202.058	394928.637	7.307
15	588204.943	394935.350	12.808
16	588210.191	394947.033	15.988
17	588216.980	394961.508	14.266
18	588223.443	394974.226	2.504
19	588223.574	394976.727	9.484
20	588223.720	394986.210	3.634
21	588223.861	394989.841	12.135
22	588224.246	395001.970	8.572
23	588228.908	395009.163	31.650
24	588246.909	395035.195	4.720
25	588249.653	395039.035	16.760
26	588259.204	395052.807	13.290
27	588266.860	395063.670	2.506
28	588267.904	395065.948	7.445
29	588271.409	395072.516	6.653
30	588273.889	395078.690	20.381
31	588282.964	395096.939	17.386
32	588265.624	395098.200	47.931
33	588217.896	395093.789	0.192
34	588217.799	395093.623	3.507
35	588214.353	395092.972	5.317
36	588209.204	395091.645	2.416
37	588206.816	395091.276	2.661
38	588204.249	395090.575	2.810
39	588201.532	395089.860	2.233
40	588199.325	395089.523	5.269
41	588194.072	395089.119	2.510
42	588191.660	395088.426	2.262
43	588189.747	395087.219	5.012
44	588185.379	395084.762	5.049
45	588181.211	395081.913	2.460
46	588179.029	395080.776	2.655
47	588176.474	395080.055	5.260
48	588171.244	395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m

- LEGENDA:**
- limita zona reglementata
 - - - limite cadastrala a parcela, conform CF
 - - - limite parcele vecine
 - constructii existente vecine
 - constructii existente pe sit propuse spre demolare intr-o documentatie distincta
 - constructii mentinute pe amplasamentul studiat
 - constructii propuse spre demolare
 - utilitate publica propusa prin PUG
 - - - contururi UTR-uri conform PUG actual



Bilant teritorial		
	EXISTENT	%
1 Suprafata parcela studiată	9915	100,00
Suprafata teren utilitate publica	0,00	0,00
Suprafata teren constructii	9915	100,00
2 Suprafata construita	2333	23,53
3 Spatiu verde	0,00	0,00
4 Spatiu pavat / alei, circulatii	7582	76,47
Total		100,00

A: Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
1	1Cc.	9915	Imobil delimitat de gard de beton si plasa
TOTAL		9915	

B: Date referitoare la constructii			
COD	Destinatia	Suprafata constr. la sol	Mentii
C1	CIE	48	DEPOZIT OXIGEN, din caramida, acoperit cu azbociment
C2	CA	60	Sopron
C3	CA	205	Magazie cu grup social din caramida, acoperis terasa
C4	CA	144	Magazie
C5	CA	206	Magazie cu remiza
C6	CIE	206	Atelier auto
C7	CIE	1190	Atelier reparatii utilaje
C8	CA	89	Baraca magazie
C9	CA	185	Sopron
Total:		2333	
Suprafata total masurata a imobilului =		9915 mp.	
Suprafata din act =		9915 mp.	

Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr.16 et.5,
Cluj-Napoca, Romania 400129
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

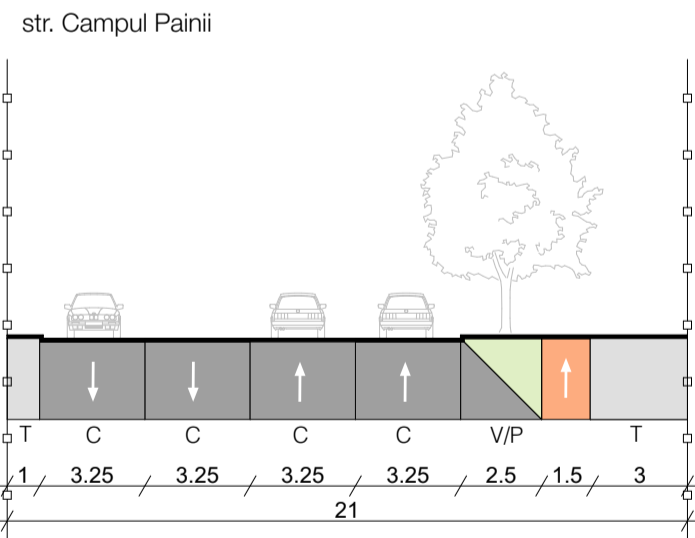
Seif Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	
Client:	S.C. Nord Conforest S.R.L. Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj	
Denumire proiect:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	
Obiectiv:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL	
Amplasament:	Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj	
Data: 07/05/2020	Plansa:	Faza:
Nr.proiect: 101	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	PUZ
Scara:		PUZ_02

INVENTAR DE COORDONATE STEREO

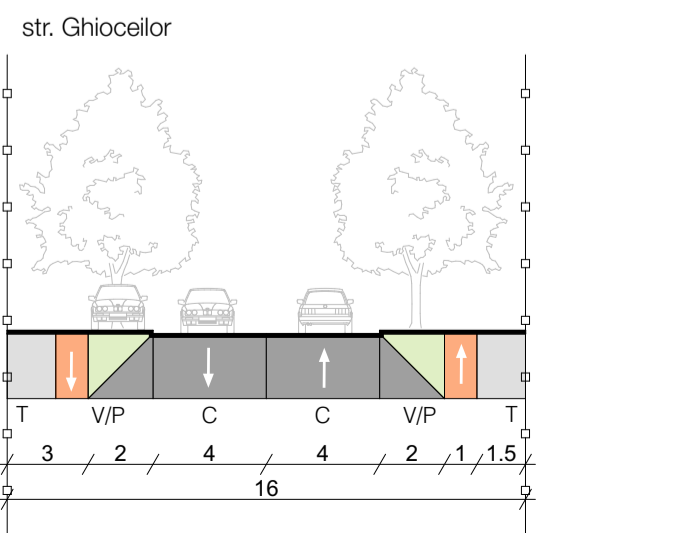
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588170.065	395079.444	111.555
2	588180.159	394968.347	1.166
3	588181.321	394968.444	24.956
4	588183.601	394943.592	12.299
5	588195.861	394944.570	21.272
6	588197.780	394923.385	12.289
7	588185.524	394922.484	5.455
8	588185.966	394917.047	9.857
9	588186.688	394907.216	1.787
10	588186.801	394905.433	15.249
11	588195.747	394917.782	0.241
12	588195.988	394917.788	11.315
13	588201.086	394927.889	1.226
14	588202.058	394928.637	7.307
15	588204.943	394935.350	12.808
16	588210.191	394947.033	15.988
17	588216.980	394961.508	14.266
18	588223.443	394974.226	2.504
19	588223.574	394976.727	9.484
20	588223.720	394986.210	3.634
21	588223.861	394989.841	12.135
22	588224.246	395001.970	8.572
23	588228.908	395009.163	31.650
24	588246.909	395035.195	4.720
25	588249.653	395039.035	16.760
26	588259.204	395052.807	13.290
27	588266.860	395063.670	2.506
28	588267.904	395065.948	7.445
29	588271.409	395072.516	6.653
30	588273.889	395078.690	20.381
31	588282.964	395096.939	17.386
32	588285.624	395098.200	47.931
33	588217.896	395093.789	0.192
34	588217.799	395093.623	3.507
35	588214.353	395092.972	5.317
36	588209.204	395091.645	2.416
37	588206.816	395091.276	2.661
38	588204.249	395090.575	2.810
39	588201.532	395089.860	2.233
40	588199.325	395089.523	5.269
41	588194.072	395089.119	2.510
42	588191.660	395088.426	2.262
43	588189.747	395087.219	5.012
44	588185.379	395084.762	5.049
45	588181.211	395081.913	2.460
46	588179.029	395080.776	2.655
47	588176.474	395080.055	5.260
48	588171.244	395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m

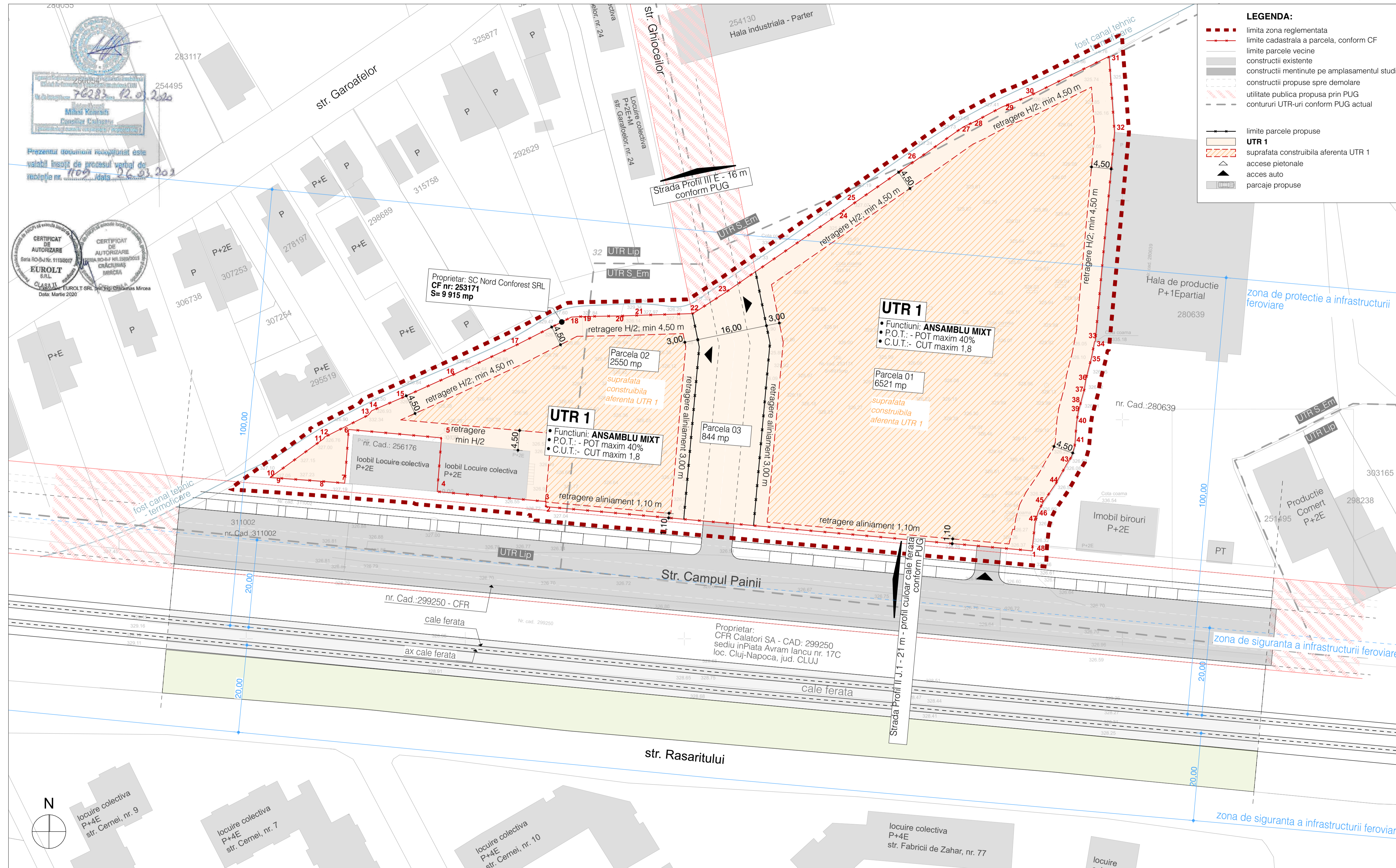
PROFIL II J.1 - 21 m - conf. PUG



PROFIL III E - 16 m - conf. PUG



PLAN DE SITUATIE PROPUSA, sc. 1: 500



LEGENDA:

- limita zona reglementata
- limite cadastrala a parcela, conform CF
- limite parcele vecine
- construcții existente
- construcții menținute pe amplasamentul studiat
- construcții propuse spre demolare
- utilitate publica propusa prin PUG
- contururile UTR-uri conform PUG actual
- limite parcele propuse
- UTR 1
- suprafata construabila aferenta UTR 1
- accese pietonale
- acces auto
- parcage propuse

INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
Suprafata teren studiat = 9915 mp
Suprafata teren utilitate publica = 844 mp (drum)
Parcela 01 - teren constructi = 6521 mp
Parcela 02 - teren constructi = 2550 mp
Parcela 03 - teren drum = 844 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA

Suprafata construita existenta = 2333 mp
Suprafata construita propusa = 3624 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA

Suprafata construita desfasurata existenta = 2333 mp
Suprafata construita desfasurata propusa = 17847 mp

Suprafata spatii verzi propuse = 2100 mp
Suprafata pavata / alee circulatii = 3335 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

POT existent = 23,53 %
POT max. admis conf. PUG = 60 %
POT propus = 40 %

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

CUT existent = 0,23
CUT max. admis conf. PUG = 1,2
CUT propus = 1,8

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime existent: P
Regim max. de inaltime propus: S+P+7E
Inaltime max propusa: 25,7 m

RETRAGERI

Retrageri aliniament - str. Campul Painii = 1,10 m
Retrageri aliniament - str. Ghioceilor = 3,0 m
Retrageri laterale - H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m
Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai puțin de 6 m

FUNCTIUNI

ANSAMBLU MIXT:
- BIROURI - 2250 mp - **12,6%**
- COMERT - 1150 mp - **6,5%**
- LOCUIRE COLECTIVA - 14100 mp (155 apartamente) - **79%**

PARCARI

Locuri de parcare amenajate la sol = 33 parcuri
Locuri de parcare in subteran = 173 locuri
Total = 206 locuri
din care:
- BIROURI - 21 parcuri
- COMERT - 20 parcuri
- LOCUIRE COLECTIVA - 155 parcuri
- VIZITATORI - 10 parcuri

Bilant teritorial				
	EXISTENT	%	PROFUS	%
1 Suprafata parcela studiată	9915	100,00	9915	100,0
Suprafata teren utilitate publica	0,00	0,00	856	8,6
Suprafata teren constructii	9915	100,00	9059	91,4
2 Suprafata construita	2333	23,53	3624	40,00
3 Spatii verde	0,00	0,00	2100	23,18
4 Spatii pavat / alee, circulatii	7582	76,47	3335	36,81
Total	100,00		100,00	

Atelier RVD

BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

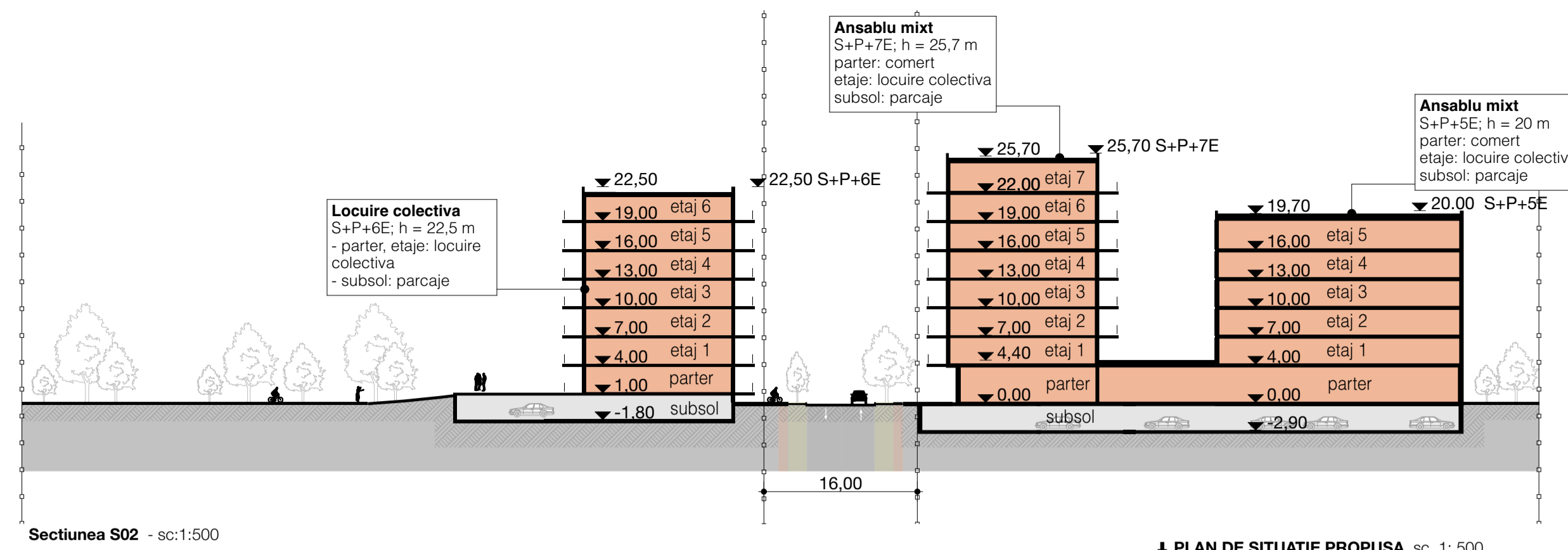
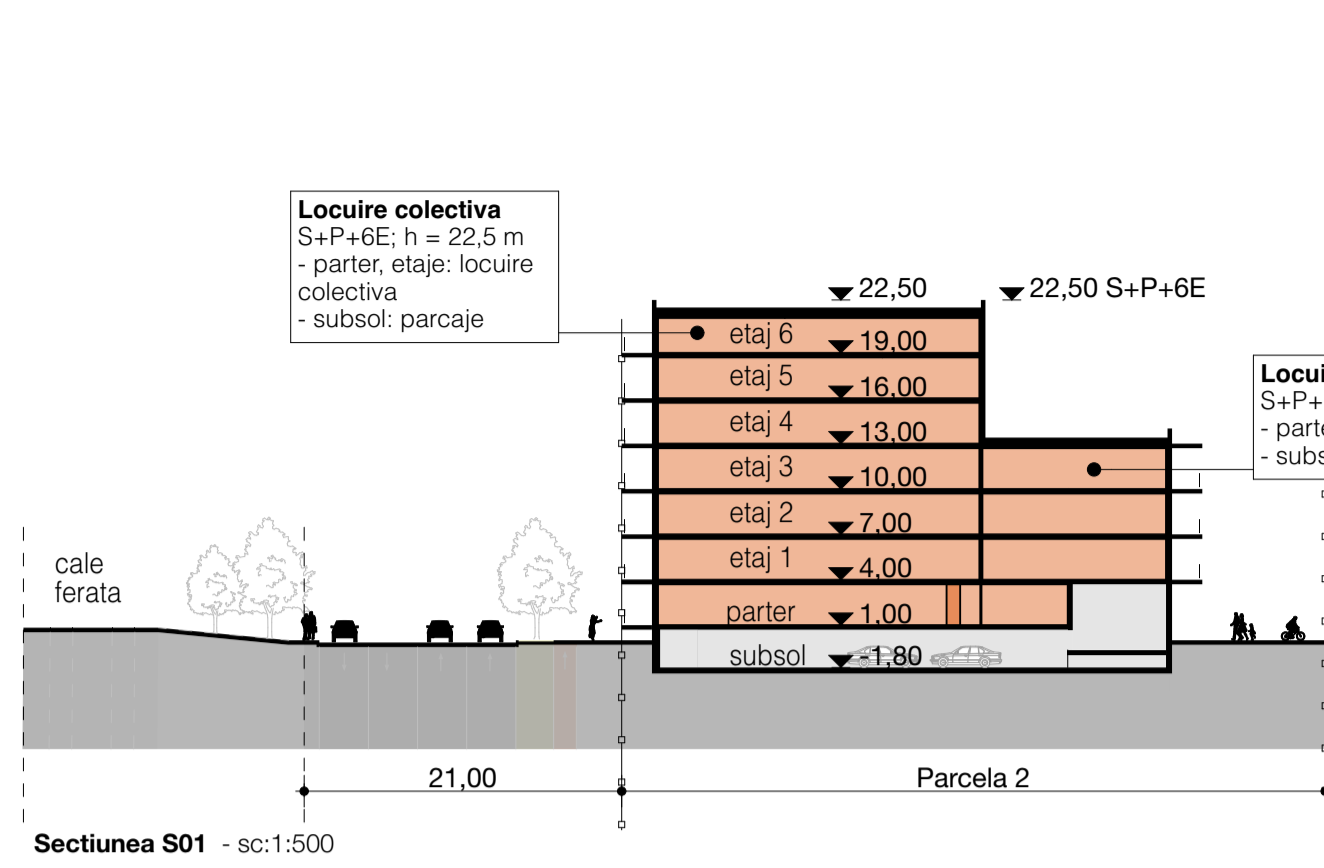
Sef Proiect: arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat: arh. Valentin BADARINZA
Desenat: arh. Valentin BADARINZA
Coordonator PUG: arh. Ionel VITOC

Cliant: S.C. Nord Confrest S.R.L.
Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj

Denumire proiect: **ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA**

Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj

Data: 07/05/2020
Nr.proiect: 101
Scara: 1:500
Planșa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
Faza: PUZ
PUZ_03

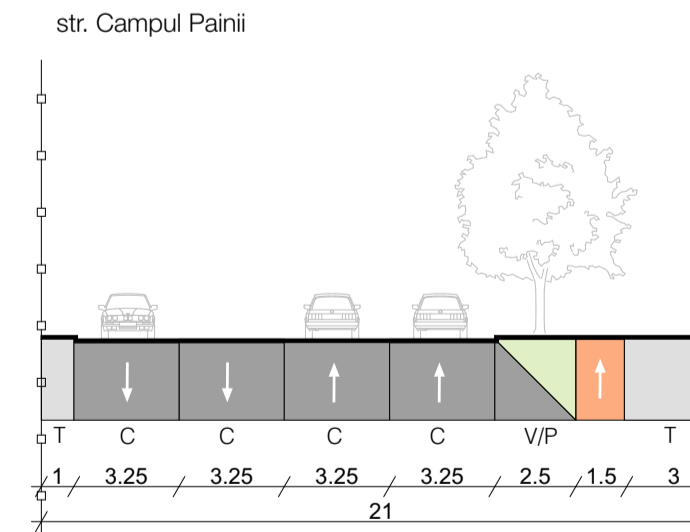


INVENTAR DE COORDONATE STEREO

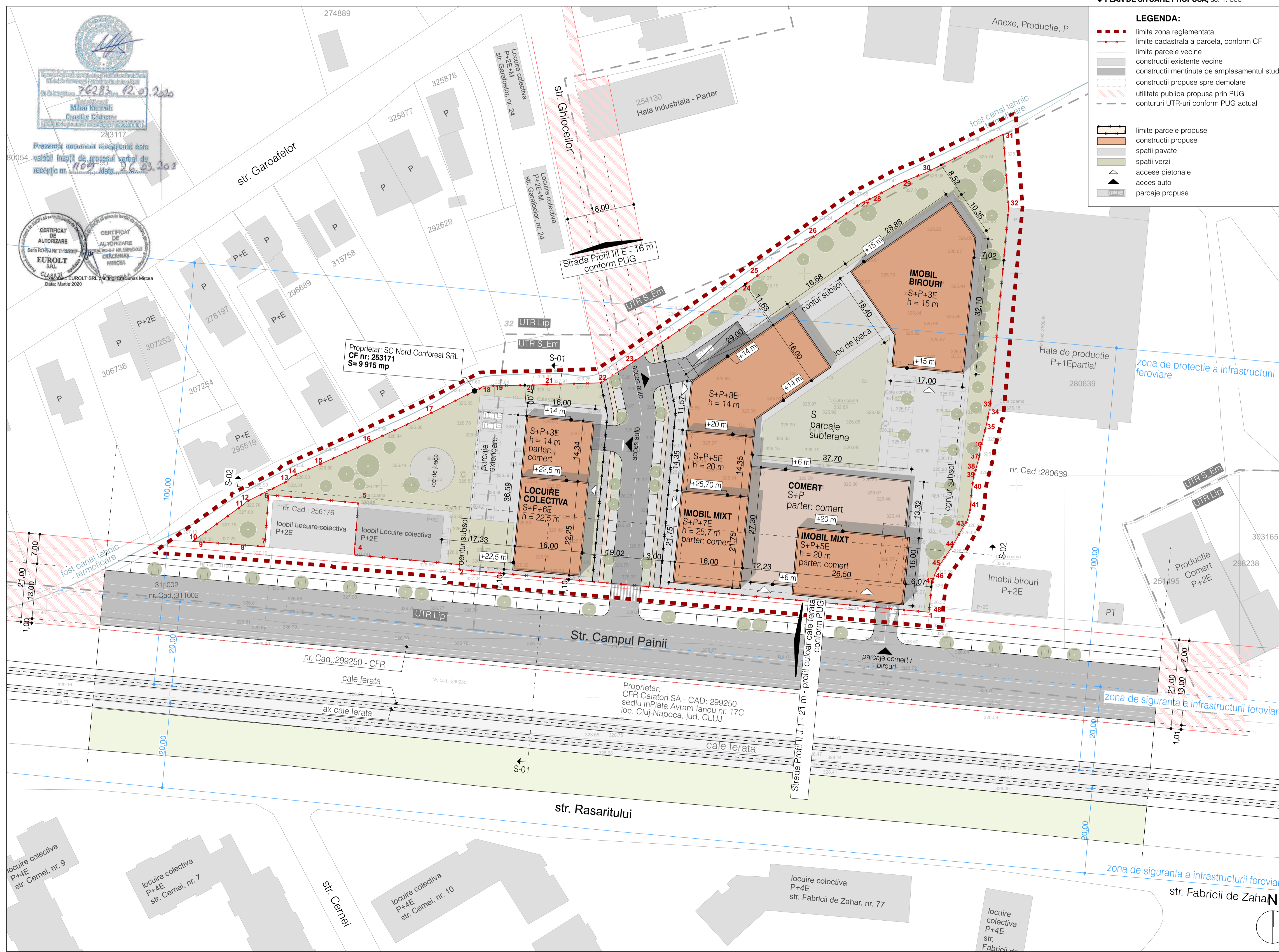
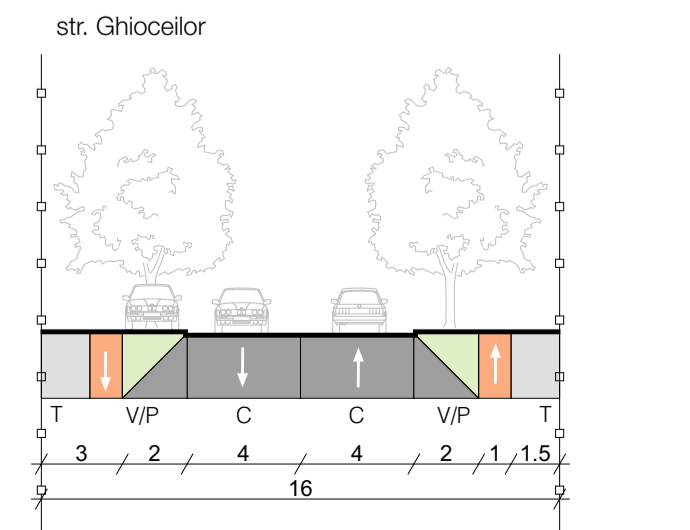
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588170.065	395079.444	111.555
2	588180.159	394968.347	1.166
3	588181.321	394968.444	24.956
4	588183.601	394943.592	12.299
5	588195.861	394944.570	21.272
6	588197.780	394923.385	12.289
7	588185.524	394922.484	5.455
8	588185.966	394917.047	9.857
9	588186.688	394907.216	1.787
10	588186.801	394905.433	15.249
11	588195.747	394917.782	0.241
12	588195.988	394917.788	11.315
13	588201.086	394927.889	1.226
14	588202.058	394928.637	7.307
15	588204.943	394935.350	12.808
16	588210.191	394947.033	15.988
17	588216.980	394961.508	14.266
18	588223.443	394974.226	2.504
19	588223.574	394976.727	9.484
20	588223.720	394986.210	3.634
21	588223.861	394989.841	12.135
22	588224.246	395001.970	8.572
23	588228.908	395009.163	31.650
24	588246.909	395035.195	4.720
25	588249.653	395039.035	16.760
26	588259.204	395052.807	13.290
27	588266.860	395063.670	2.506
28	588267.904	395065.948	7.445
29	588271.409	395072.516	6.653
30	588273.889	395078.690	20.381
31	588282.964	395096.939	17.386
32	588265.624	395098.200	47.931
33	588217.896	395093.789	0.192
34	588217.799	395093.623	3.507
35	588214.353	395092.972	5.317
36	588209.204	395091.645	2.416
37	588206.816	395091.276	2.661
38	588204.249	395090.575	2.810
39	588201.532	395089.860	2.233
40	588199.325	395089.523	5.269
41	588191.072	395089.119	2.510
42	588191.660	395088.426	2.262
43	588189.747	395087.219	5.012
44	588185.379	395084.762	5.049
45	588181.211	395081.913	2.460
46	588179.029	395080.776	2.655
47	588176.474	395080.055	5.260
48	588171.244	395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m

PROFIL II J.1 - 21 m - conf. PUG



PROFIL III E - 16 m - conf. PUG



LEGENDA:

- limita zona reglementata
- - - limita cadastrata a parcele, conform CF
- - - limita parcele vecine
- constructii existente vecine
- constructii mentinute pe amplasamentul studiat
- constructii propuse spre demolare
- utilitate publica propusa prin PUG
- - - contururi UTR-uri conform PUG actual

- ▭ limite parcele propuse
- ▭ constructii propuse
- ▭ spatii pavate
- ▭ spatii verzi
- ▲ acces pietonale
- ▲ acces auto
- ▭ parcaje propuse

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ortofotoplan



INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
Suprafata teren studiat = 9915 mp
Suprafata teren utilitate publica = 844 mp (drum)
Parcela 01 - teren constructi = 6621 mp
Parcela 02 - teren constructi = 2550 mp
Parcela 03 - teren drum = 844 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA
Suprafata construita existenta = 2333 mp
Suprafata construita propusa = 3624 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
Suprafata construita desfasurata existenta = 2333 mp
Suprafata construita desfasurata propusa = 17847 mp

Suprafata spatii verzi propuse = 2100 mp
Suprafata pavata / alei circulatii = 3335 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
POT existent = 23.53 %
POT max. admis conf. PUG = 60 %
POT propus = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT existent = 0,23
CUT max. admis conf. PUG = 1,2
CUT propus = 1,8

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime existent: P
Regim max. de inaltime propus: S+P+7E
Inaltime max propusa: 25,7 m

RETRAGERI
Retrageri alinament - str. Campul Pailii = 1,10 m
Retrageri alinament - str. Ghioceilor = 3,0 m
Retrageri laterale - H/2, dar nu mai putin de 4,5 m
Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai putin de 6 m

FUNCTIUNI ANSAMBLU MIXT:

- BIROURI - 2250 mp - 12,6%
- COMERT - 1150 mp - 6,5%
- LOCIURE COLECTIVA - 14100 mp (155 apartamente) - 79%

PARCARI
Locuri de parcare amenajate la sol = 33 parcuri
Locuri de parcare in subteran = 173 locuri
Total = 206 locuri
din care:

- BIROURI - 21 parcuri
- COMERT - 20 parcuri
- LOCIURE COLECTIVA - 155 parcuri
- VIZITATORI - 10 parcuri

Bilant teritorial	EXISTENT	%	PROPUIS	%
1 Suprafata parcela studiat	9915	100,00	9915	100,00
Suprafata teren utilitate publica	0,00	0,00	856	8,6
Suprafata teren constructii	9915	100,00	9059	91,4
2 Suprafata construita	2333	23,53	3624	40,00
3 Spatii verzi	0,00	0,00	2100	23,18
4 Spatii pavat / alei, circulatii	7882	76,47	3335	36,81
Total	100,00		100,00	

Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM

Sof. Proiect: arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat: arh. Valentin BADARINZA
Desenat: arh. Valentin BADARINZA
Coordonator RUR: arh. Ionel VIITOC

Clien: S.C. Nord Conforest S.R.L.
Str. Trisau, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj

Denumire proiect: **ELABORARE DOCUMENTARIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA**

Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj

Data: 07/05/2020
Nr.proiect: 101
Scara: 1:500

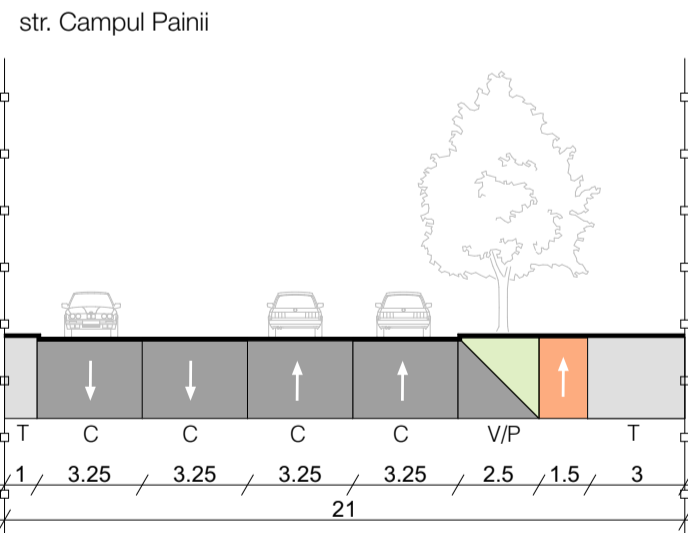
Planşa: **POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA**
Faza: PUZ

↓ INVENTAR DE COORDONATE STEREO

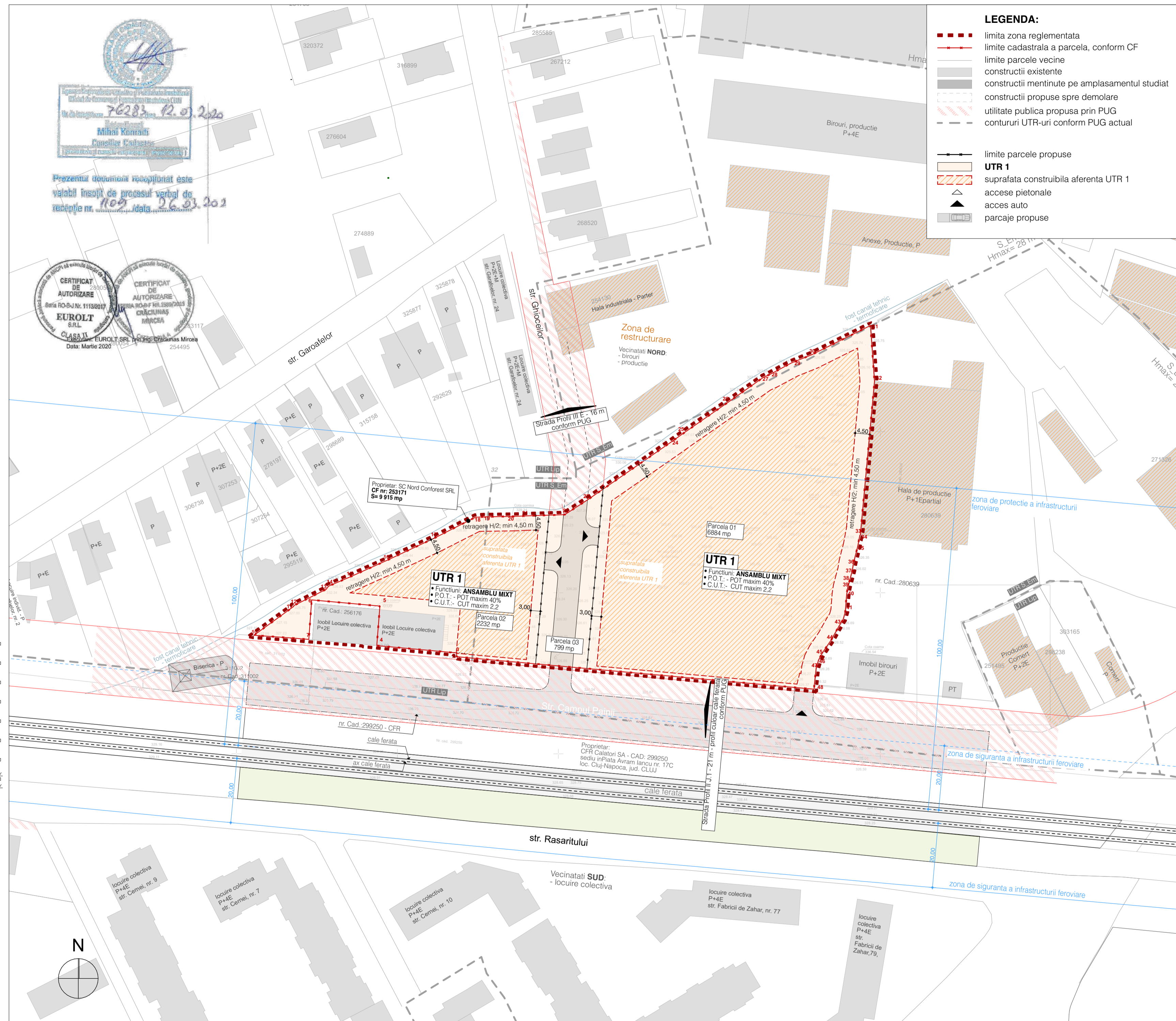
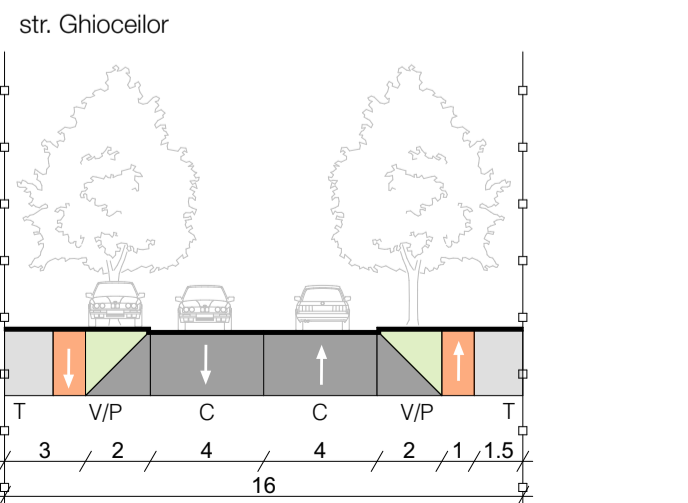
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588170.065	395079.444	111.555
2	588180.159	394968.347	1.166
3	588181.321	394968.444	24.956
4	588183.601	394943.592	12.299
5	588195.861	394944.570	21.272
6	588197.780	394923.385	12.289
7	588185.524	394922.484	5.455
8	588185.966	394917.047	9.857
9	588186.688	394907.216	1.787
10	588186.801	394905.433	15.249
11	588195.747	394917.782	0.241
12	588195.988	394917.788	11.315
13	588201.086	394927.889	1.226
14	588202.058	394928.637	7.307
15	588204.943	394935.350	12.808
16	588210.191	394947.033	15.988
17	588216.980	394961.508	14.266
18	588223.443	394974.226	2.504
19	588223.574	394976.727	9.484
20	588223.720	394986.210	3.634
21	588223.861	394989.841	12.135
22	588224.246	395001.970	8.572
23	588228.908	395009.163	31.650
24	588246.909	395035.195	4.720
25	588249.653	395039.035	16.760
26	588259.204	395052.807	13.290
27	588266.860	395063.670	2.506
28	588267.904	395065.948	7.445
29	588271.409	395072.516	6.653
30	588273.889	395078.690	20.381
31	588282.964	395096.939	17.386
32	588265.624	395098.200	47.931
33	588217.896	395093.789	0.192
34	588217.799	395093.623	3.507
35	588214.353	395092.972	5.317
36	588209.204	395091.645	2.416
37	588206.816	395091.276	2.661
38	588204.249	395090.575	2.810
39	588201.532	395089.860	2.233
40	588199.325	395089.523	5.269
41	588194.072	395089.119	2.510
42	588191.660	395088.426	2.262
43	588189.747	395087.219	5.012
44	588185.379	395084.762	5.049
45	588181.211	395081.913	2.460
46	588179.029	395080.776	2.655
47	588176.474	395080.055	5.260
48	588171.244	395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m

↓ PROFIL II J.1 - 21 m - conf. PUG



↓ PROFIL III E - 16 m - conf. PUG



LEGENDA:

- — — — — limita zona reglementata
- — — — — limite cadastrala a parcela, conform CF
- — — — — limite parcele vecine
- — — — — constructii existente
- — — — — constructii mentinute pe amplasamentul studiat
- — — — — constructii propuse spre demolare
- — — — — utilitate publica propusa prin PUG
- — — — — contururi UTR-uri conform PUG actual
- — — — — limite parcele propuse
- — — — — UTR 1
- — — — — suprafata constructibila aferenta UTR 1
- — — — — accese pietonale
- — — — — acces auto
- — — — — parcaje propuse

INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN

Suprafata teren studiat = 9915 mp
Parcela 01 - teren constructii = 6884 mp
Parcela 02 - teren constructii = 2232 mp
Parcela 03 - teren drum = 799 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA

Suprafata construita existenta = 2333 mp
Suprafata construita propusa = 3547 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA

Suprafata construita desfasurata existenta = 3050 mp
Suprafata construita desfasurata propusa = 22019 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

CUT existent = 23.53 %
POT max. admis conf. PUG = 60 %
POT propus = 36 %

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

CUT existent = 0,23
CUT max. admis conf. PUG = 1,2
CUT propus = 2,2

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime existent: P
Regim max. de inaltime propus: S+P+8+R
Inaltime max propusa: 30 m

BILANT TERITORIAL		
		PROPUS %
1	Suprafata parcela studiată	9915 100,0
	existenta - mentinuta	208 mp
2	Suprafata construita	3339 mp
	nou propusa	3547 mp
totala		3547 mp
3	P.O.T. / ansamblu - procent de ocupare a terenului	36 %
2	Suprafata desfasurata	684 mp
	existenta - mentinuta	21335 mp
totala		22019 mp
3	C.U.T. / ansamblu - coeficient de utilizare a terenului	2,22

FUNCTIUNI	
1	COMERT / SERVICII 1395,0 mp 6,5 %
2	BIROURI 1944,0 mp 9,1 %
3	LACAS DE CULT 500,0 mp 2,3 %
4	LOCUIRE COLECTIVA 17496,0 mp 82,0 %

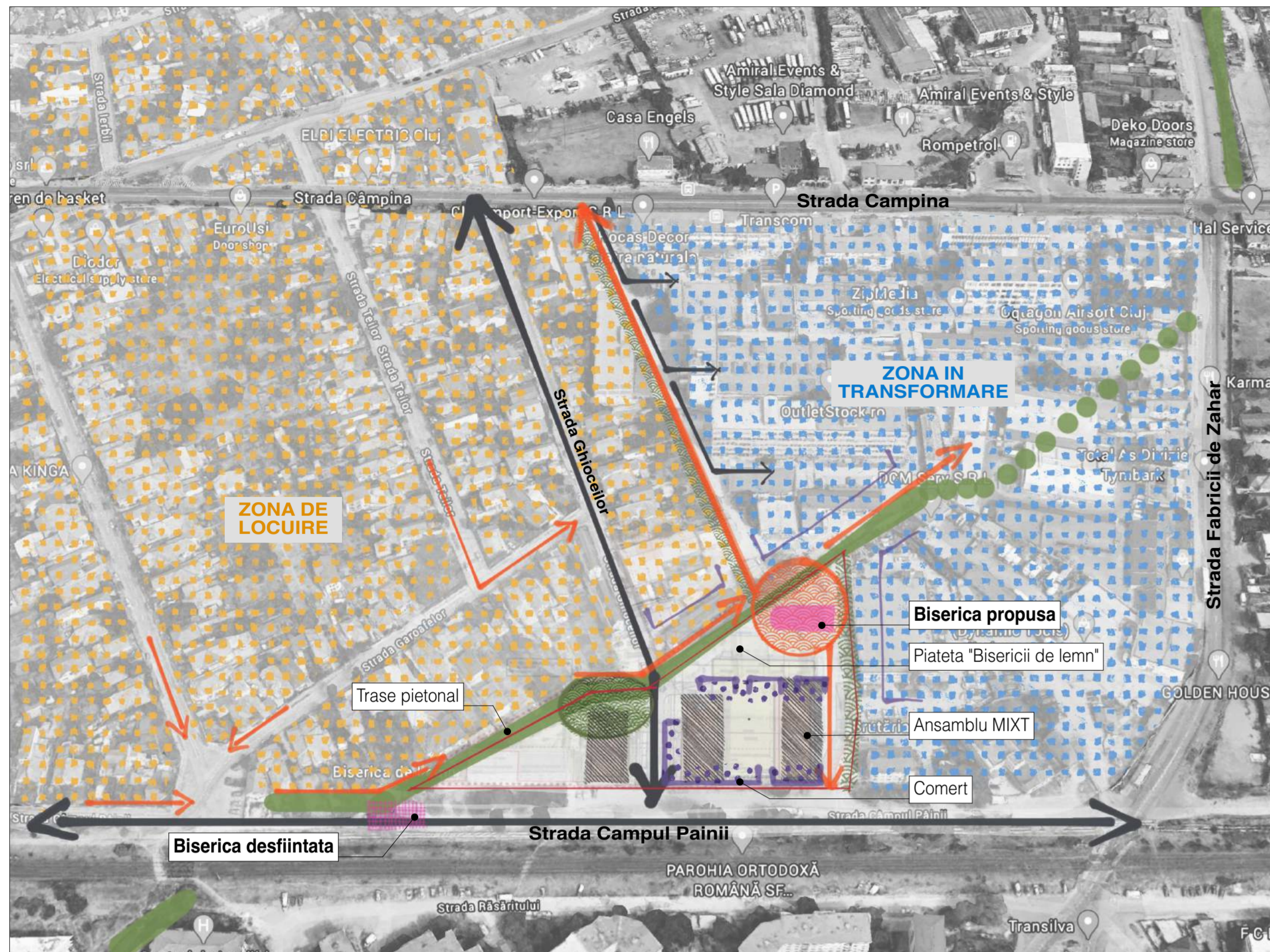
Atelier RVD

BIROUL DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA
Coordonator RUI:	arh. Ionel VITOC
Client:	S.C. Nord Conforest S.R.L. Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj
Denumire proiect:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Obiectiv:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
Amplasament:	Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj

Data: 12.02.2021	Planşa:	Faza:
Nr.proiect: 101	REGLEMENTARI URBANISTICE - V02	PUZ
Scara: 1:500, 1:800		PUZ_03

4 INTEGRARE IN CONTEXT



4 REPREZENTARI VOLUMETRICE

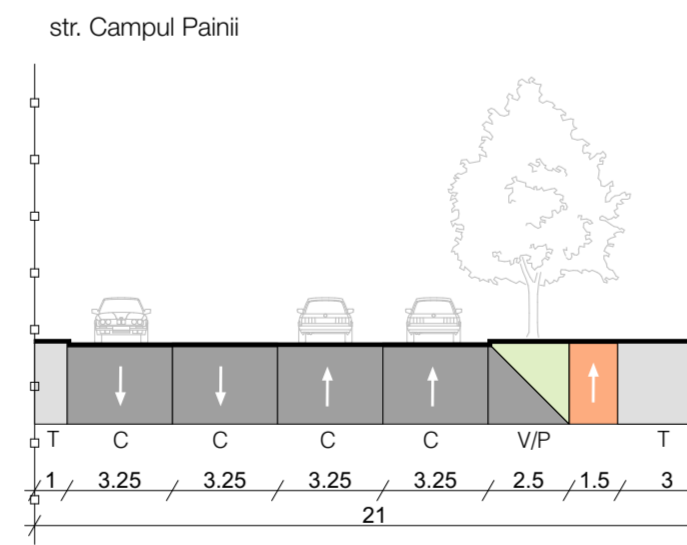


4 INVENTAR DE COORDONATE STEREO

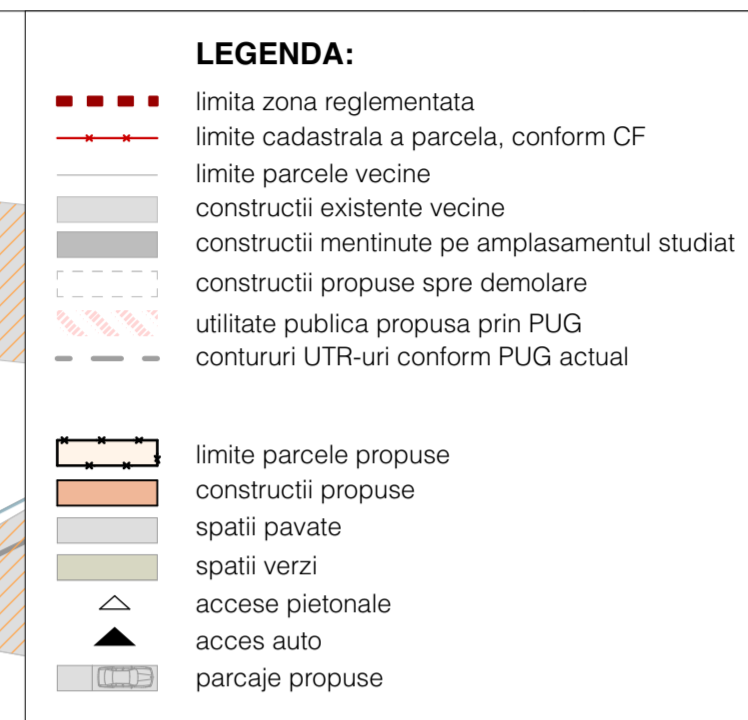
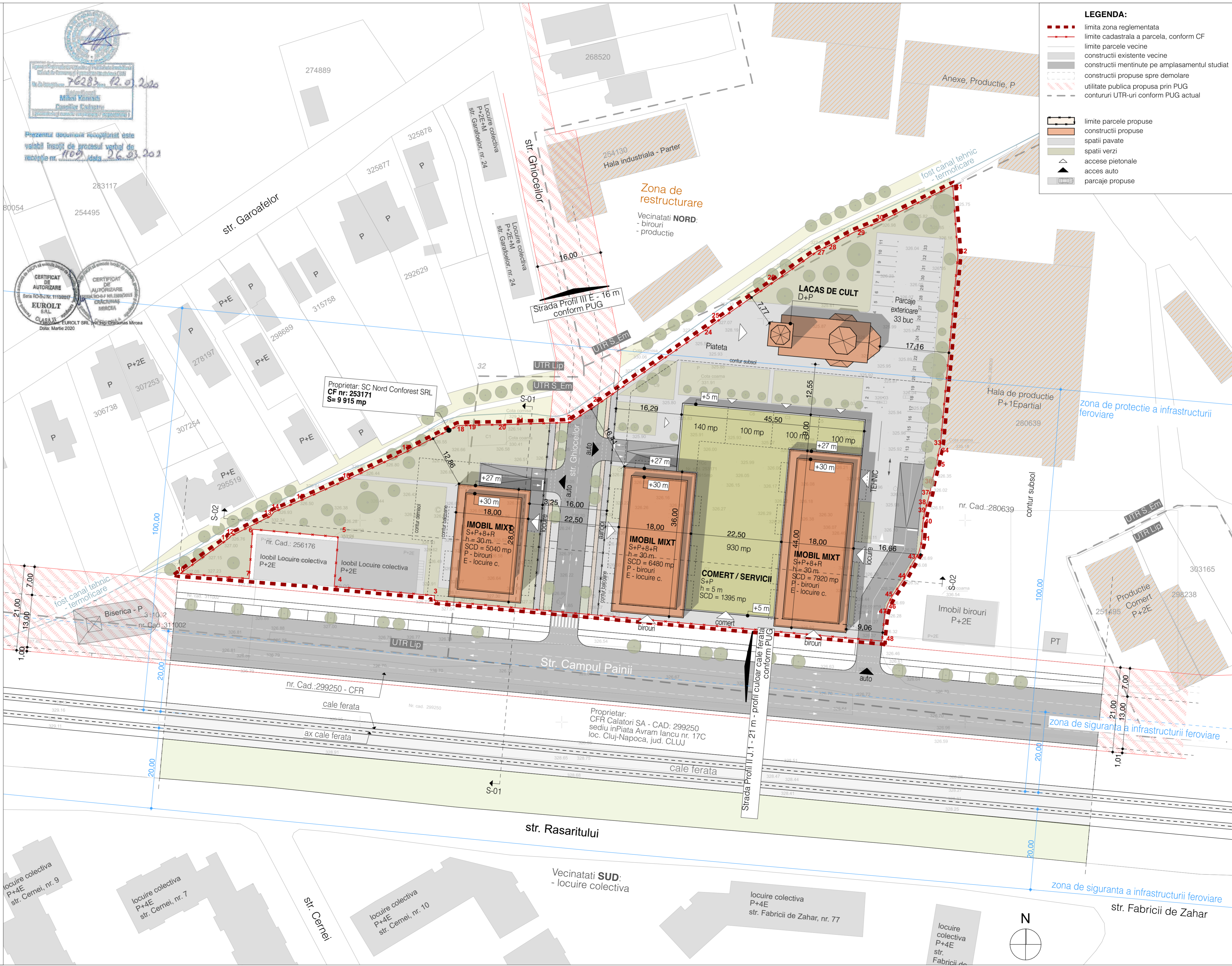
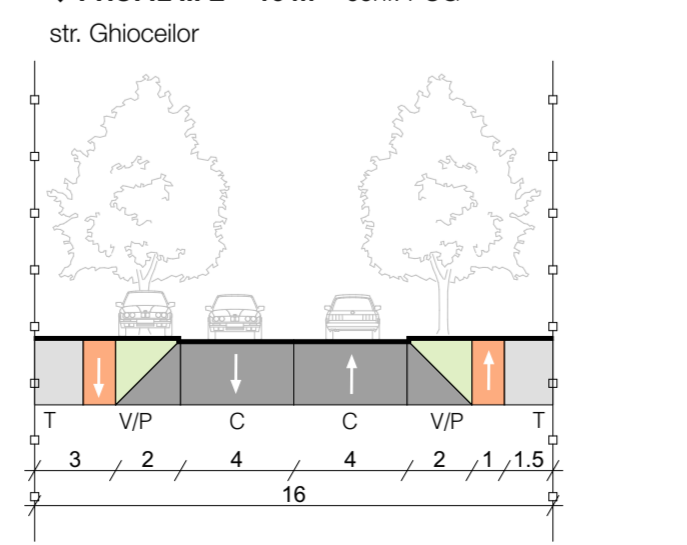
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimii latari D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	588170.065 395079.444	11.555
2	588180.159 394983.347	11.166
3	588181.321 394968.444	24.956
4	588183.601 394943.592	12.299
5	588195.861 394944.570	21.272
6	588197.780 394923.385	12.289
7	588185.524 394922.484	5.455
8	588185.966 394917.047	9.857
9	588186.688 394907.216	11.787
10	588186.801 394905.433	15.249
11	588195.747 394917.782	0.241
12	588195.988 394917.788	11.315
13	588201.086 394927.889	1.226
14	588202.058 394928.637	7.307
15	588204.943 394935.350	12.808
16	588210.191 394947.033	15.988
17	588216.980 394961.508	14.266
18	588223.443 394974.226	2.504
19	588223.574 394976.727	9.484
20	588223.720 394986.210	3.634
21	588223.861 394989.841	12.135
22	588224.246 395001.970	6.572
23	588228.908 395009.163	31.650
24	588246.909 395035.195	4.720
25	588249.653 395039.035	16.760
26	588259.204 395052.807	13.290
27	588266.860 395063.670	2.506
28	588267.904 395065.948	7.445
29	588271.493 395071.516	6.653
30	588273.889 395078.690	20.381
31	588282.964 395096.939	17.386
32	588285.624 395098.200	47.931
33	588217.896 395093.789	0.192
34	588217.799 395093.623	3.507
35	588214.353 395092.972	5.317
36	588209.204 395091.645	2.416
37	588208.816 395091.276	2.861
38	588204.249 395090.575	2.810
39	588201.532 395089.860	2.233
40	588199.325 395089.523	5.269
41	588194.072 395089.119	2.510
42	588191.660 395088.426	2.262
43	588189.747 395087.219	5.012
44	588185.379 395084.762	5.049
45	588181.211 395081.913	2.460
46	588179.029 395080.776	2.655
47	588176.474 395080.055	5.260
48	588171.244 395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m

4 PROFIL II J.1 - 21 m - conf. PUG



4 PROFIL III E - 16 m - conf. PUG



4 PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ortofotoplan



INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
 Suprafata teren studiat = 9915 mp
 Parcela 01 - teren constructi = 6884 mp
 Parcela 02 - teren constructi = 2332 mp
 Parcela 03 - teren drum = 799 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA
 Suprafata construita existenta = 2333 mp
 Suprafata construita propusa = 3547 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
 Suprafata construita desfasurata existenta = 3050 mp
 Suprafata construita desfasurata propusa = 22019 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 POT existenta = 23,53 %
 POT max. admis. conf. PUG = 60 %
 POT propus = 36 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
 CUI existenta = 0,23
 CUI max. admis. conf. PUG = 1,2
 CUI propus = 2,2

REGIM DE INALTIME
 Regim de inaltime existenta: P
 Regim max. de inaltime propus: S+P+R
 Inaltime max. propusa: 30 m

BILANT TERITORIAL		PROBUS	%
1	Suprafata parcela studiată	9915	100,0
2	Suprafata construita	existenta - mentinuta	208
	nou propusa	3339	
	totala	3547	
3	P.O.T. / ansamblu - procent de ocupare a terenului	36	%
	existenta - mentinuta	684	
2	Suprafata desfasurata	nou propusa	21335
	totala	22019	mp
3	C.U.T. / ansamblu - coeficient de utilizare a terenului	2,22	

FUNCTIUNI		mp	%
1	COMERT / SERVICII	1395,0	6,5
2	BIROURI	1944,0	9,1
3	LACAS DE CULT	500,0	2,3
4	LOCUIRE COLECTIVA	17496,0	82,0

Atelier RVD
 BUREAU DE ARCHITECTURA SI URBANISMI

Ser. Proiect: arh. Rareș V. DRAGAN
 Proiectat: arh. Valeriu BĂDĂRINZA
 Desenați: arh. Valeriu BĂDĂRINZA
 Coordonator RVR: arh. Ionel VIȚOC

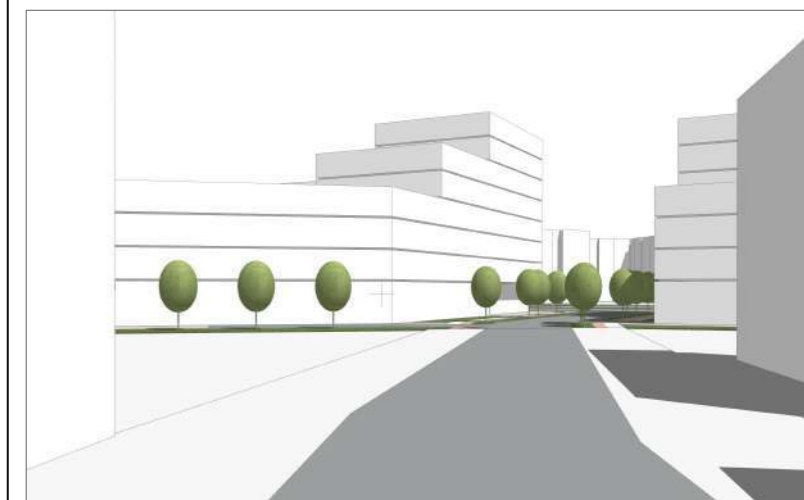
Client: S.C. Nord Conforest S.R.L.
 Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj

Denumire proiect: **ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA**

Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
 Ansamblu: Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj

Data: 12.02.2021
 Nr. proiect: 101
 Scara: 1:500

Plan: **POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - V02**
 Fișă: PUZ



Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

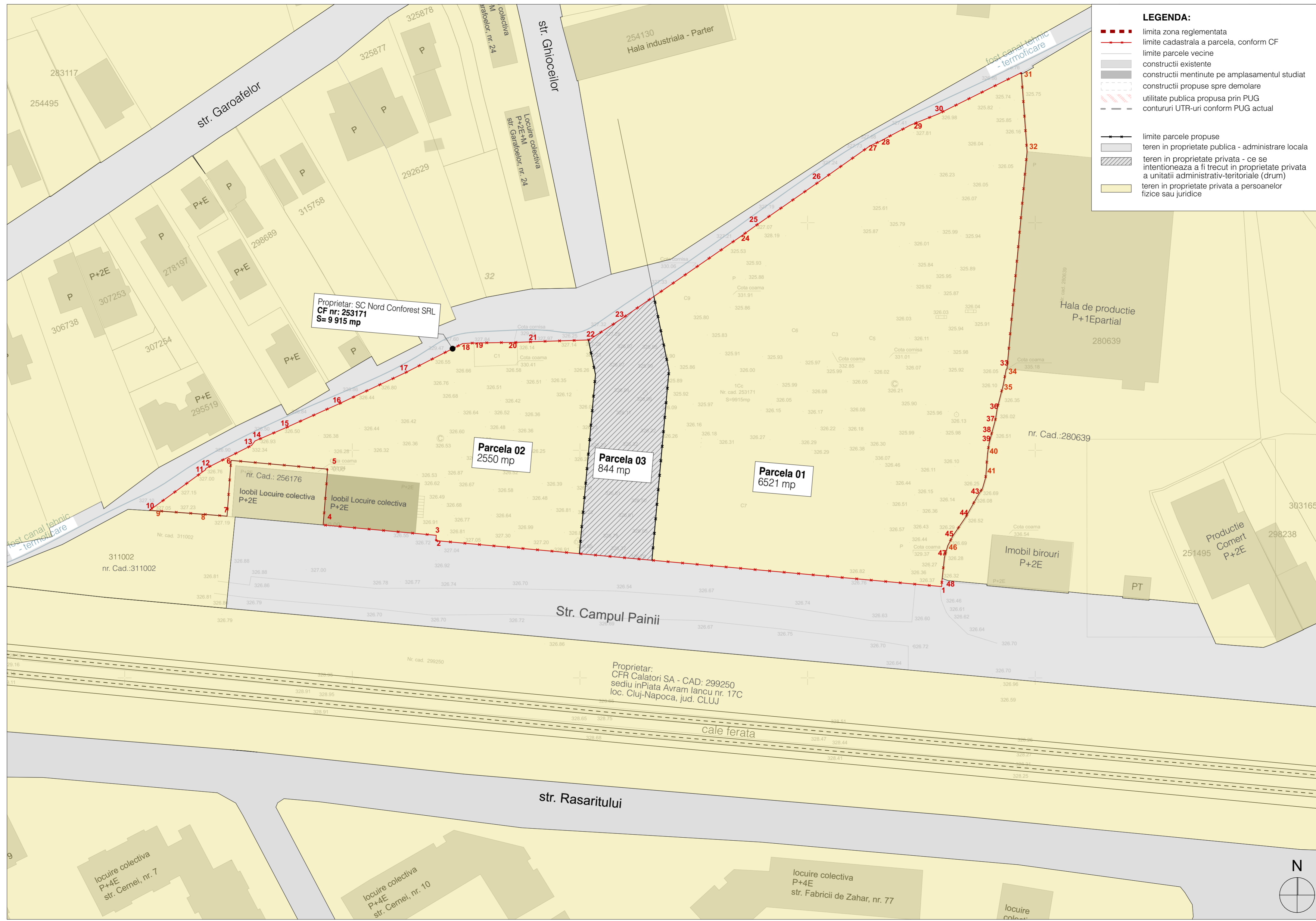
A: B-dul Eroilor nr.16 et.5,
Cluj-Napoca, România 400129
T: 0726.31.99.79
F: 0264.402559
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelier.rvd.ro

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	
Proiectat	arh. Valentin BADARINZA	
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	
Client:	S.C. Nord Conforest S.R.L. Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj	
Denumire proiect:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA	
Obiectiv: Amplasament:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj	
Data: 07/05/2020	Plansa: REPREZENTARI VOLUMETRICE	Faza: PUZ
Nr.proiect: 101		PUZ_05
Scara:		

↓ INVENTAR DE COORDONATE STEREO

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588170.065	395079.444	111.555
2	588180.159	394968.347	1.166
3	588181.321	394968.444	24.956
4	588183.601	394943.592	12.299
5	588195.861	394944.570	21.272
6	588197.780	394923.385	12.289
7	588185.524	394922.484	5.455
8	588185.966	394917.047	9.857
9	588186.688	394907.216	1.787
10	588186.801	394905.433	15.249
11	588195.747	394917.782	0.241
12	588195.988	394917.788	11.315
13	588201.086	394927.889	1.226
14	588202.058	394928.637	7.307
15	588204.943	394935.350	12.808
16	588210.191	394947.033	15.988
17	588216.980	394961.508	14.266
18	588223.443	394974.226	2.504
19	588223.574	394976.727	9.484
20	588223.720	394986.210	3.634
21	588223.861	394989.841	12.135
22	588224.246	395001.970	8.572
23	588228.908	395009.163	31.650
24	588246.909	395035.195	4.720
25	588249.653	395039.035	16.760
26	588259.204	395052.807	13.290
27	588266.860	395063.670	2.506
28	588267.904	395065.948	7.445
29	588271.409	395072.516	6.653
30	588273.889	395078.690	20.381
31	588282.964	395096.939	17.386
32	588265.624	395098.200	47.931
33	588217.896	395093.789	0.192
34	588217.799	395093.623	3.507
35	588214.353	395092.972	5.317
36	588209.204	395091.645	2.416
37	588206.816	395091.276	2.661
38	588204.249	395090.575	2.810
39	588201.532	395089.860	2.233
40	588199.325	395089.523	5.269
41	588194.072	395089.119	2.510
42	588191.660	395088.426	2.262
43	588189.747	395087.219	5.012
44	588185.379	395084.762	5.049
45	588181.211	395081.913	2.460
46	588179.029	395080.776	2.655
47	588176.474	395080.055	5.260
48	588171.244	395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m



LEGENDA:

- limita zona reglementata
- - - limite cadastrala a parcela, conform CF
- limite parcele vecine
- constructii existente
- constructii mentinute pe amplasamentul studiat
- constructii propuse spre demolare
- utilitate publica propusa prin PUG
- contururi UTR-uri conform PUG actual
- limite parcele propuse
- teren in proprietate publica - administrare locala
- teren in proprietate privata - ce se intentioneaza a fi trecut in proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale (drum)
- teren in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

INDICI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
 Suprafata teren studiat = 9915 mp
 Suprafata teren utilitate publica = 844 mp (drum)
 Parcela 01 - teren constructii = 6521 mp
 Parcela 02 - teren constructii = 2550 mp
 Parcela 03 - teren drum = 844 mp

(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA
 Suprafata construita existenta = 2333 mp
 Suprafata construita propusa = 3624 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
 Suprafata construita desfasurata existenta = 2333 mp
 Suprafata construita desfasurata propusa = 17847 mp

Suprafata spatii verzi propuse = 2100 mp
 Suprafata pavata / alei circulatii = 3335 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 POT existent = 23,53 %
 POT max. admis conf. PUG = 60 %
 POT propus = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
 CUT existent = 0,23
 CUT max. admis conf. PUG = 1,2
 CUT propus = 1,8

REGIM DE INALTIME
 Regim de inaltime existent: P
 Regim max. de inaltime propus: S+P+7E
 Inaltime max propusa: 25,7 m

RETRAGERI
 Retrageri aliniament - str. Campul Painii = 1,10 m
 Retrageri aliniament - str. Ghioceilor = 3,0 m
 Retrageri laterale - H/2, dar nu mai putin de 4,5 m
 Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai putin de 6 m

FUNCTIUNI ANSAMBLU MIXT:
 - BIROURI - 2250 mp - **12,6%**
 - COMERT - 1150 mp - **6,5%**
 - LOCUIRE COLECTIVA - 14100 mp (155 apartamente) - **79%**

PARCARI
 Locuri de parcare amenajate la sol = 33 parcuri
 Locuri de parcare in subteran = 173 locuri
Total = 206 locuri
 din care:
 - BIROURI - 21 parcuri
 - COMERT - 20 parcuri
 - LOCUIRE COLECTIVA - 155 parcuri
 - VIZITATORI - 10 parcuri

Bilant teritorial					
	EXISTENT	%	PROFUS	%	
1	Suprafata parcela studiata	9915	100,00	9915	100,0
	Suprafata teren utilitate publica	0,00	0,00	856	8,6
	Suprafata teren constructii	9915	100,00	9059	91,4
2	Suprafata construita	2333	23,53	3624	40,00
3	Spatiu verde	0,00	0,00	2100	23,18
4	Spatiu pavat / alei, circulatii	7582	76,47	3335	36,81
	Total		100,00	100,00	

Atelier RVD
 BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC

Client: S.C. Nord Conforest S.R.L.
 Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj

Denumire proiect: **ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA**

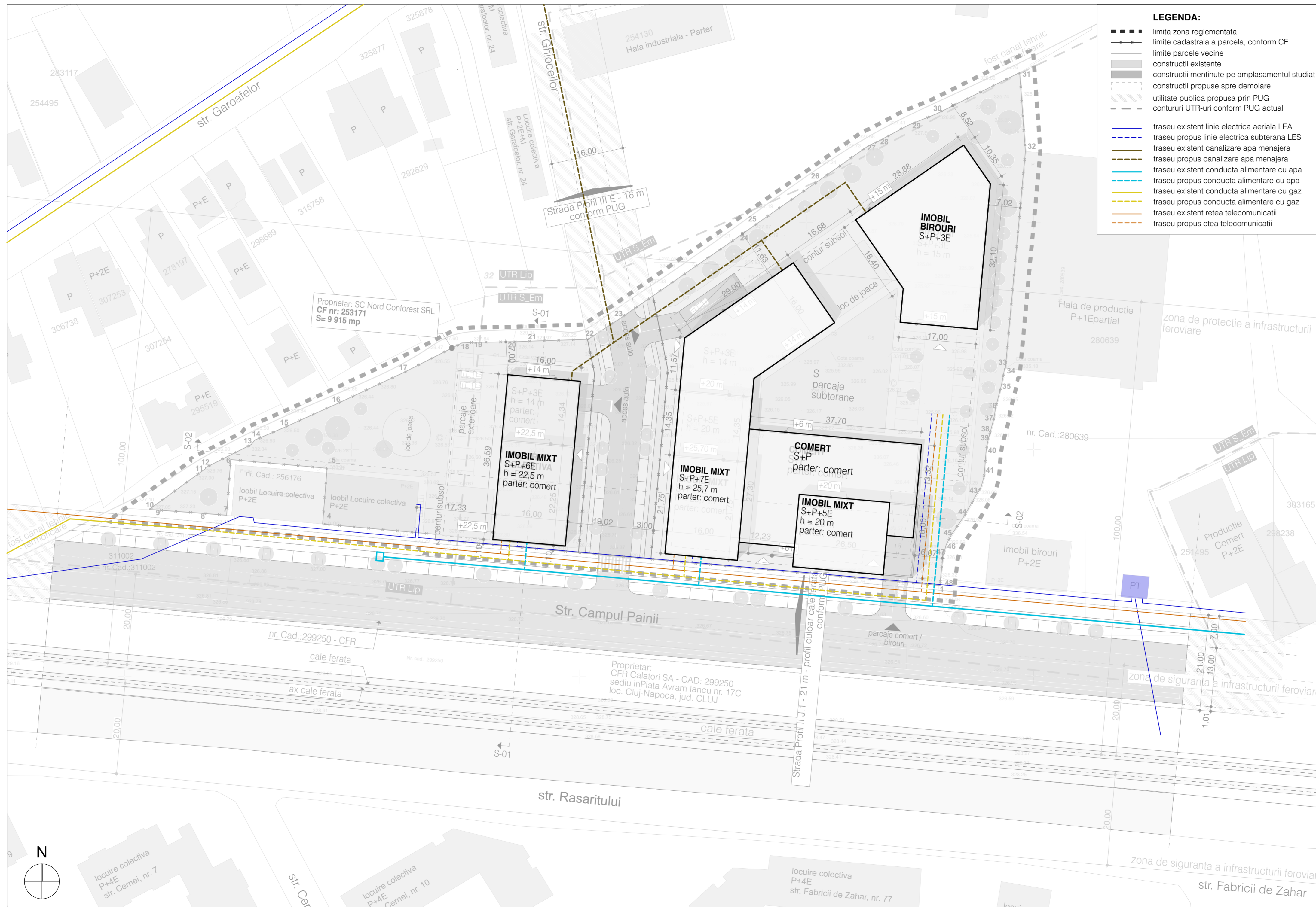
Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
 Amplasament: Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj

Data: 07/05/2020	Planşa:	Faza:
Nr.proiect: 101	CIRCULATIA TERENURILOR	PUZ_06
Scara: 1:500		

↓ INVENTAR DE COORDONATE STEREO

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588170.065	395079.444	111.555
2	588180.159	394968.347	1.166
3	588181.321	394968.444	24.956
4	588183.601	394943.592	12.299
5	588195.861	394944.570	21.272
6	588197.780	394923.385	12.289
7	588185.524	394922.484	5.455
8	588185.966	394917.047	9.857
9	588186.688	394907.216	1.787
10	588186.801	394905.433	15.249
11	588195.747	394917.782	0.241
12	588195.988	394917.788	11.315
13	588201.086	394927.889	1.226
14	588202.058	394928.637	7.307
15	588204.943	394935.350	12.808
16	588210.191	394947.033	15.988
17	588216.980	394961.508	14.266
18	588223.443	394974.226	2.504
19	588223.574	394976.727	9.484
20	588223.720	394986.210	3.634
21	588223.861	394989.841	12.135
22	588224.246	395001.970	8.572
23	588228.908	395009.163	31.650
24	588246.909	395035.195	4.720
25	588249.653	395039.035	16.760
26	588259.204	395052.807	13.290
27	588266.860	395063.670	2.506
28	588267.904	395065.948	7.445
29	588271.409	395072.516	6.653
30	588273.889	395078.690	20.381
31	588282.964	395096.939	17.386
32	588265.624	395098.200	47.931
33	588217.896	395093.789	0.192
34	588217.799	395093.623	3.507
35	588214.353	395092.972	5.317
36	588209.204	395091.645	2.416
37	588206.816	395091.276	2.661
38	588204.249	395090.575	2.810
39	588201.532	395089.860	2.233
40	588199.325	395089.523	5.269
41	588194.072	395089.119	2.510
42	588191.660	395088.426	2.262
43	588189.747	395087.219	5.012
44	588185.379	395084.762	5.049
45	588181.211	395081.913	2.460
46	588179.029	395080.776	2.655
47	588176.474	395080.055	5.260
48	588171.244	395079.492	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m



LEGENDA:

- limita zona reglementata
- limite cadastrala a parcela, conform CF
- limite parcele vecine
- constructii existente
- constructii mentinute pe amplasamentul studiat
- constructii propuse spre demolare
- utilitate publica propusa prin PUG
- contururi UTR-uri conform PUG actual
- traseu existent linie electrica aeriana LEA
- traseu propus linie electrica subterana LES
- traseu existent canalizare apa menajera
- traseu propus canalizare apa menajera
- traseu existent conducta alimentare cu apa
- traseu propus conducta alimentare cu apa
- traseu existent conducta alimentare cu gaz
- traseu propus conducta alimentare cu gaz
- traseu existent retea telecomunicatii
- traseu propus retea telecomunicatii

Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA
Desenat:	arh. Valentin BADARINZA
Coordonator R.U.R.:	arh. Ionel VITOC
Client:	S.C. Nord Conforest S.R.L. Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj
Denumire proiect:	ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Obiectiv:	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
Amplasament:	Str. Fabricii de Zahar, nr. 107, Cluj Napoca, Cluj
Data: 07/05/2020	Plansa:
Nr.proiect: 101	RETELE EDILITARE
Scara:	

A: B-344 Enkor nr.18 et.5.
Cluj-Napoca, Romania 400129
T: 0726.31.98.79
F: 0264.420209
E: atelier@rvd.ro
W: www.atelierrvd.ro