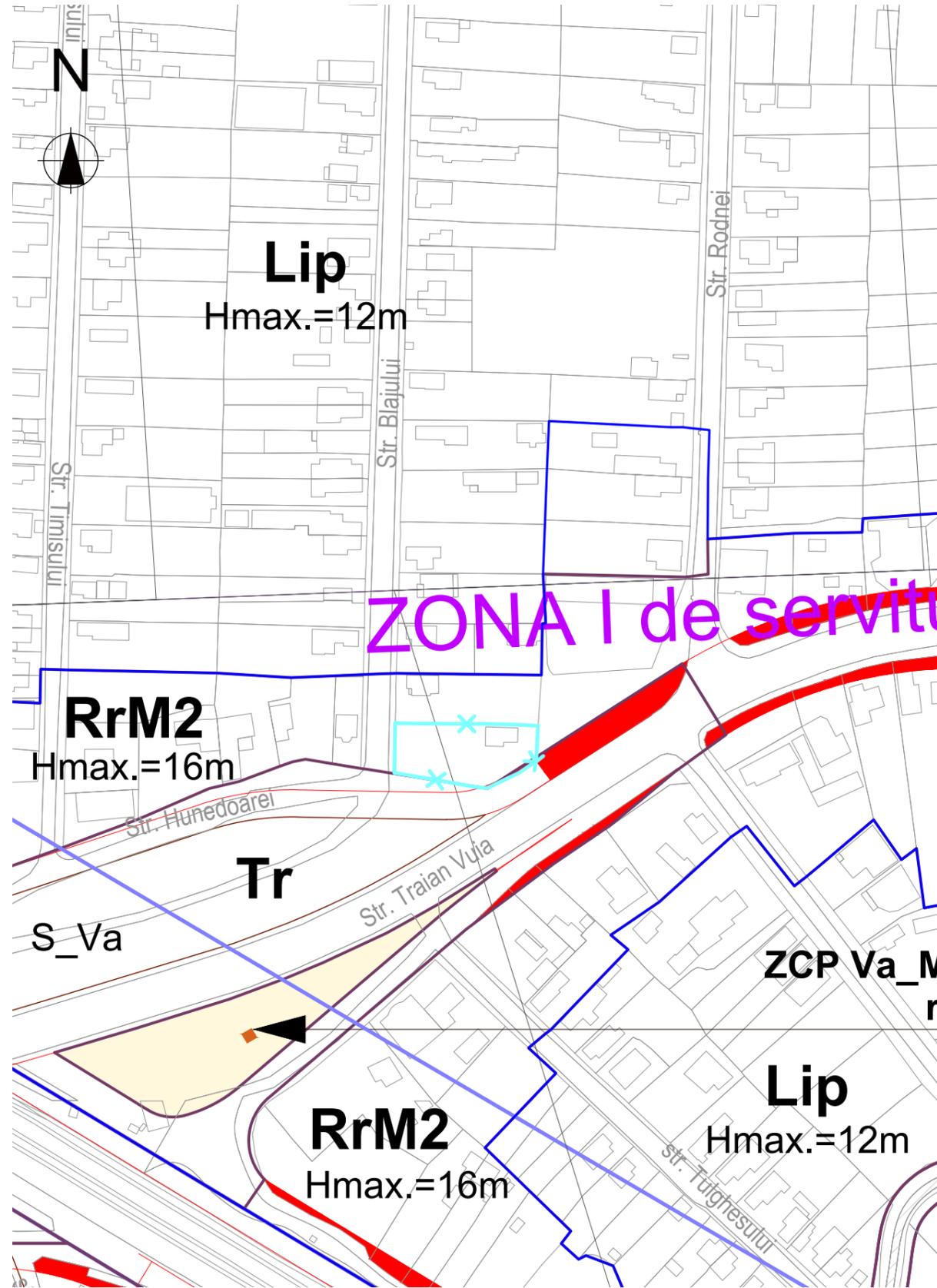


PLAN URBANISTIC GENERAL



LEGENDA



IMAGINE GOOGLE EARTH



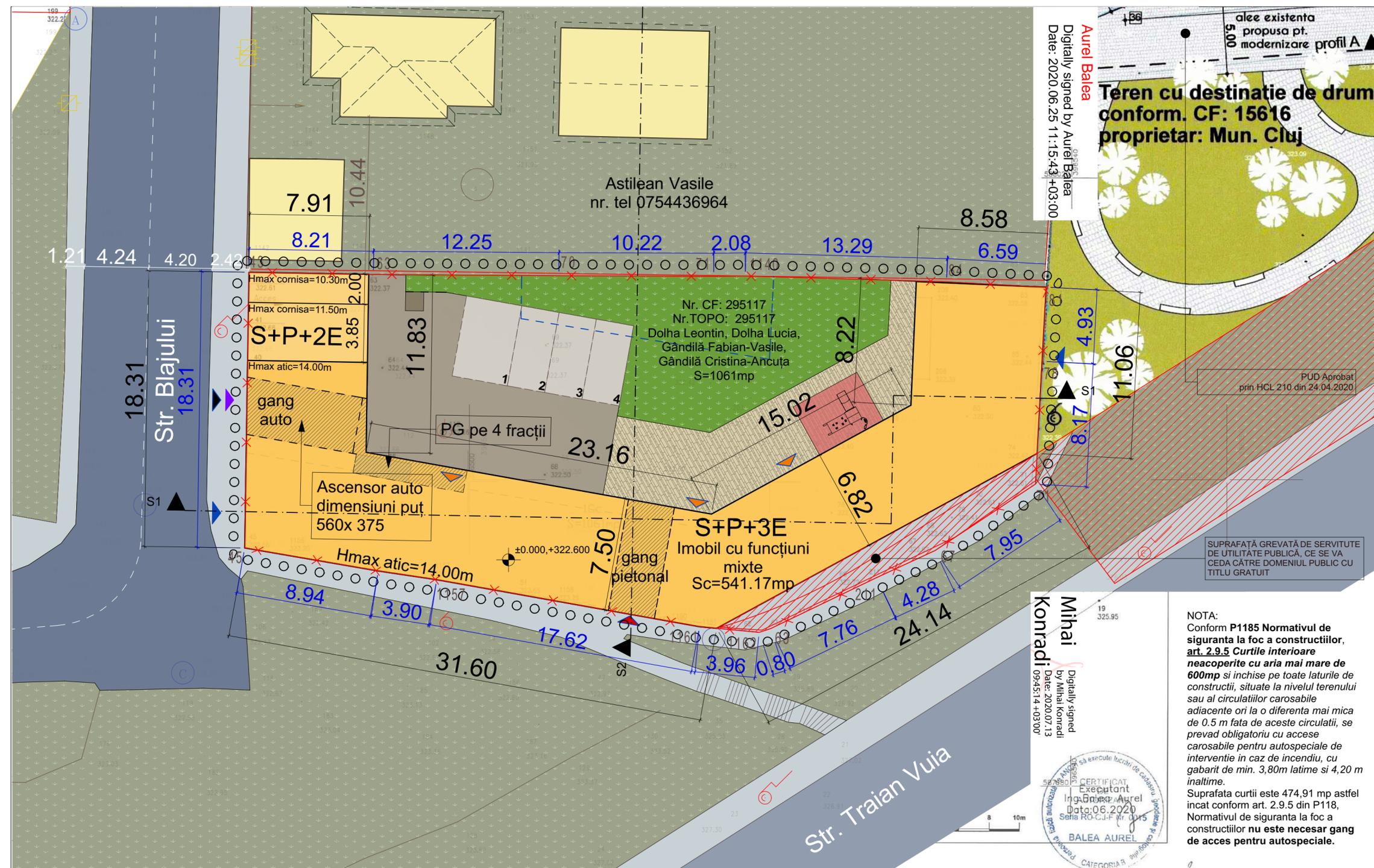
SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	FAZA:	PUD
PROIECTAT	arh. Bogdan Manole	BENEFICIAR:	Dolha Leontin str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj
DESESTAT	arh. Ioana Oltean	DENUMIRE:	Romania
	arh. Oana Avram	PLANSĂ:	PLAN DE ÎNCADRARE
		SCARA:	1:2000
		revizia:	01
		SIMBOL:	967/2020
		DATA:	10/6/2020

**TRF**  
consulte

Str. Onisifor Ghibu nr.  
12 Cluj Napoca Cluj  
400015 Romania  
www.trans-form.ro

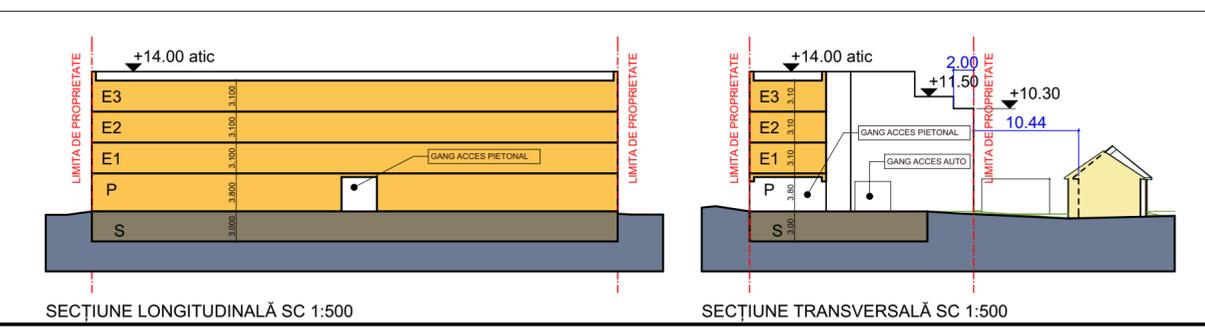
ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE  
DESFINȚARE CONSTRUCTIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI  
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE  
IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA  
UTILITĂȚI  
str. Blajului nr. 2, Cluj-Napoca, Iud., Cluj





**LEGENDA:**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- RETRAGERI
- COTE AMPLASAMENT
- COTE CLĂDIRE PROPUȘĂ
- CLĂDIRE PROPUȘĂ
- ETAJE PESTE GANG
- CLĂDIRE EXISTENTĂ
- SUPRAFAȚĂ GREVATĂ DE SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICĂ, CE SE VA CEDA CĂTRE DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT
- CIRCULAȚII AUTO PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- SPAȚIU VERDE PROPUȘ
- CIRCULAȚII PIETONALE PRIVATE
- CIRCULAȚII AUTO PRIVATE
- LOC DE JOACĂ
- PUNCT GOSPODĂRESC PE 4 FRAȚII
- IESIRE APC
- LOCURI DE PARCARE
- ACCES SP. COMERCIAL
- ASCENSOR AUTO
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL / ACCES CLĂDIRE
- FIRIDĂ DE BRANȘAMENT
- CĂMIN VIZITARE CANAL
- RIGOLĂ APĂ
- GURĂ AERISIRE GAZ
- STĂLP ELECTRIC
- PUNCT STAȚIE
- CĂMIN VIZITARE APĂ
- CUTIE GAZ
- POM



**U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării.**  
 Zona mixtă cu regim de construire închis  
 Regim de înălțime clădire existentă: P  
 Regim de înălțime clădire propusă: S+P+3E  
 Hmax atic propus=14.00m  
 P.O.T. max= 70%  
 P.O.T. existent = 7,07%  
 C.U.T. existent = 0,07  
 A.D. existentă = 75,00mp

CUT max=2,2  
 P.O.T. propus = 49,94%  
 C.U.T. propus = 1,93  
 A.D. propusă = 2879,39mp

**BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI**

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

nr. crt.	BILANT TERITORIAL - Utilizări	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	75.00	7.07%	541.17	51.01%
2	Circulații pietonale (terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	0.00	0.00%	306.92	28.93%
3	Spații verzi la nivelul parcelelor	0.00	0.00%	167.76	15.81%
4	Teren neamenajat	986.00	92.93%	0.00	0.00%
5	Teren grevat de servitute publică	0.00	0.00%	45.15	4.26%
<b>Total</b>		<b>1061.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1061.00</b>	<b>100.00%</b>

UTR RrM2	mp
S TEREN	1061
S grevată de servitute de utilitate publică	45.15
S calcul POT CUT = 1061+45,15*50%	1083.58
POT (conf. PUG) max	70%
CUT max	2.2
Regim de înălțime	1-2S+P+4
S construită maximă	758.50
S construită maximă niveluri locuire	541.79
S desfasurată maximă de calcul al CUT-ului	2383.87

INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
S teren după cedare teren	1015.85 mp
S construită propusă	541.17 mp
S desfasurată propusă (pentru calcul CUT)	2090.52 mp
Regim de înălțime propus	S+P+3E
POT propus	49.94%
CUT propus	1.93
H max atic propus	14.00 m
Sc locuire propusă / etaj	541.17 mp
S construită maximă niveluri locuire	50%

Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG		
Parcaje	Biciclete	
Apartamente cu arie utilă sub 100 mp - 1 loc/ap	18	18
Arie de vânzare spații comerciale	292.53	6
Necesar locuri de parcare	24	24
Locuri de parcare propuse	24	24

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare  
 1 loc de parcare la 1 apartament cu arie utilă sub 100mp



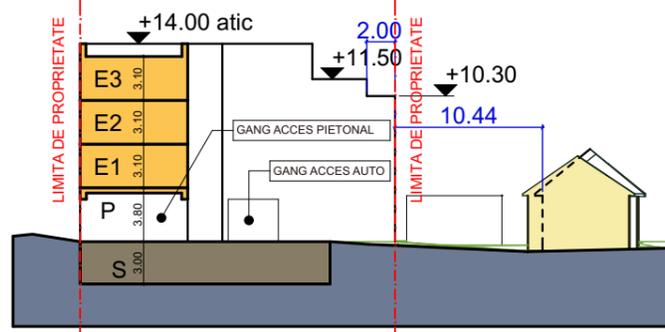
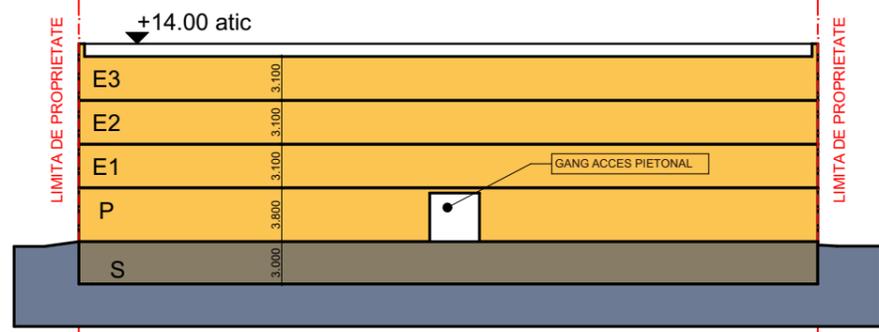
**TRF** consult

Str. Oniștor Ghițu nr. 12 Cluj Napoca Cluj 400015 Romania  
 www.trf-form.ro

SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru
PROIECTANT	Arh. Bogdan Manole
DESENAT	Arh. Ioana Oltean
	Arh. Oana Avram

BENEFICIAR:	DOLHA LEONTIN
DENUMIRE:	str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj Romania
PLANSĂ:	A.03

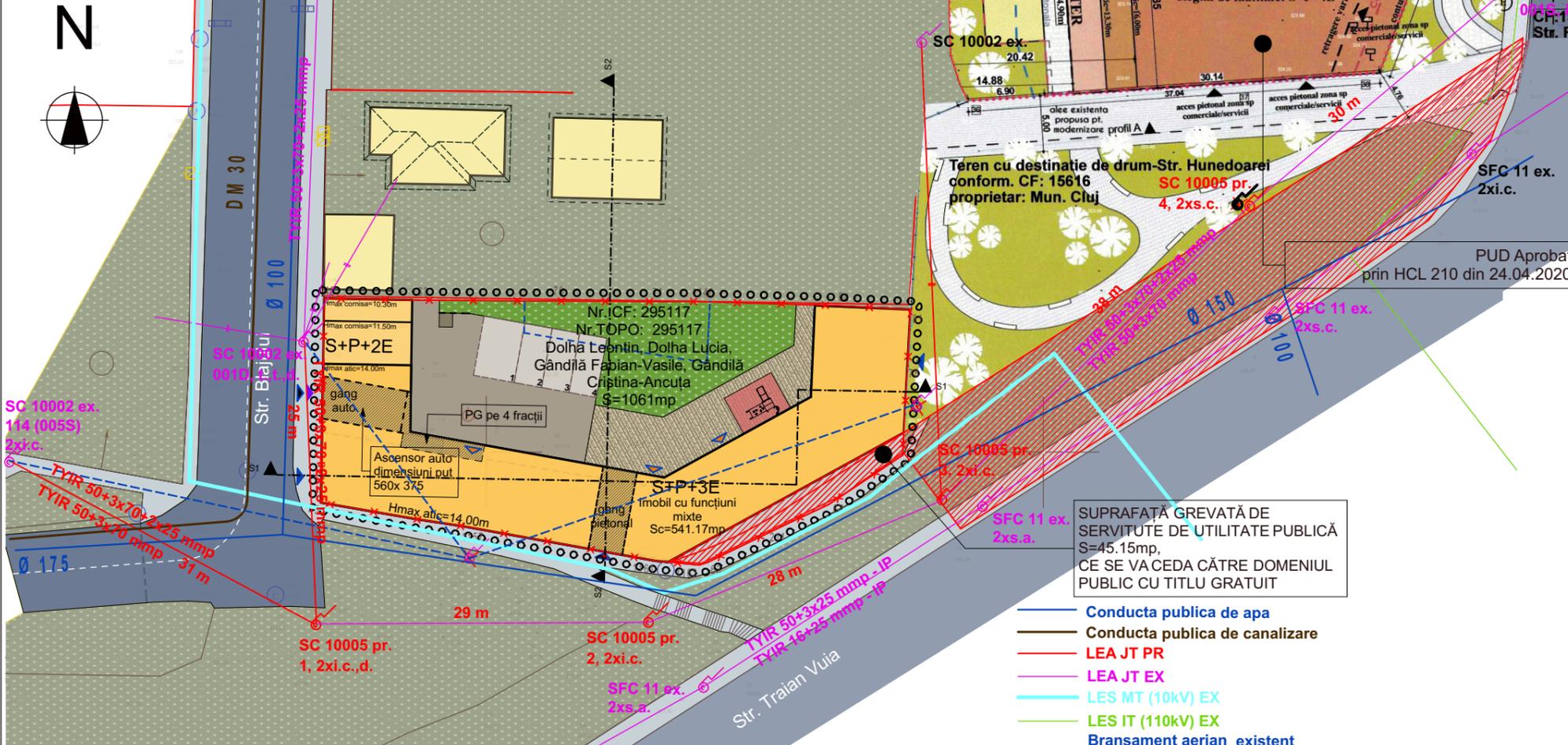
FAZĂ:	PUD
SIMBOL:	967/2020
DATA:	10/06/2020
SCARĂ:	1:200
REVIZB:	01
REGLAMENTĂRI	URBANISTICE



- LEGENDA:**
- ○ ○ ○ ○ LIMITA ZONEI STUDIATE
  - ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ LIMITĂ DE PROPRIETATE
  - RETRAGERI
  - 3.18 COTE AMPLASAMENT
  - 3.18 COTE CLĂDIRE PROPUȘĂ
  - CLĂDIRE PROPUȘĂ
  - ETAJE PESTE GANG
  - CLĂDIRE EXISTENTĂ
  - SUPRAFAȚĂ GREVATĂ DE SERVICIILE PUBLICE, CE SE VA CEDA CĂTRE DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT
  - CIRCULAȚII AUTO PUBLICE
  - CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
  - SPATIU VERDE PROPUȘ
  - CIRCULAȚII PIETONALE PRIVATE
  - CIRCULAȚII AUTO PRIVATE
  - LOC DE JOACĂ
  - PUNCT GOSPODĂRESC PE 4 FRAȚII
  - IESIRE APC
  - LOCURI DE PARCARE
  - ACCES SP. COMERCIAL
  - ASCENSOR AUTO
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL / ACCES CLĂDIRE
  - FIRDĂ DE BRANȘAMENT
  - CĂMIN VIZITARE CANAL
  - RIGOLĂ APĂ
  - GURĂ AERISIRE GAZ
  - STĂLP ELECTRIC
  - PUNCT STAȚIE
  - CĂMIN VIZITARE APĂ
  - CUTIE GAZ
  - POM

Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG	Parcaje	Biciclete
Apartamente cu arie utilă sub 100 mp - 1 loc/ap	18	18
Arie de vânzare spații comerciale	292.53	6
Necesar locuri de parcare		24
Locuri de parcare propuse		24

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare  
 1 loc de parcare la 1 apartament cu arie utila sub 100mp  
 Locuri de parcare parter - 4 locuri  
 Locuri de parcare subsol - 20 locuri de parcare  
 Locuri de parcare biciclete subsol - 24 locuri



**BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI**

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

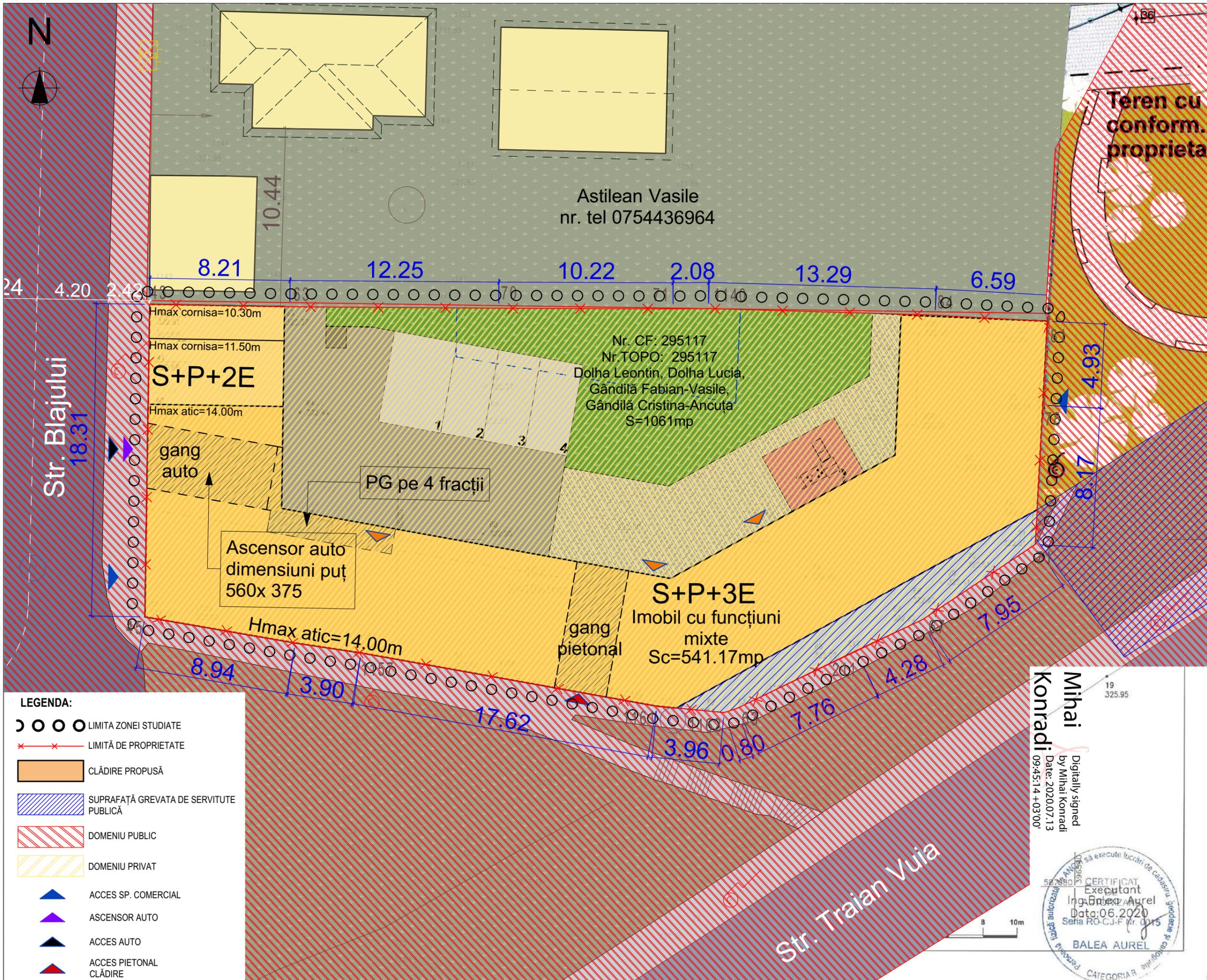
nr. crt.	Utilizări	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	75.00	7.07%	541.17	51.01%
2	Circulații pietonale(terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	0.00	0.00%	306.92	28.93%
3	Spații verzi la nivelul parcelelor	0.00	0.00%	167.76	15.81%
4	Teren neamenajat	986.00	92.93%	0.00	0.00%
5	Teren grevat de servitute publica	0.00	0.00%	45.15	4.26%
<b>Total</b>		<b>1061.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1061.00</b>	<b>100.00%</b>

Situatie conform studiului de coexistenta avizat favorabil CTE 1711/03.09.2020

UTR RrM2	mp
S TEREN	1061 mp
S grevata de servitute de utilitate publica	45.15
S Calcul POT CUT = 1061+45,15*50%	1083.58
POT (conf. PUG) max	70%
CUT max	2.2
Regim de inaltime	1-2S+P+4
S construita maxima	758.50 mp
S construita maxima niveluri locuire	541.79 mp
S desfasurata maxima de calcul al CUT-ului	2383.87 mp

INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
S teren dupa cedare teren	1015.85 mp
S construita propusa	541.17 mp
S desfasurata propusa (pentru calcul CUT)	2090.52 mp
Regim de inaltime propus	S+P+3E
POT propus	49.94%
CUT propus	1.93
H max atic propus	14.00 m
Sc locuire propusa/ etaj	541.17 mp
S construita maxima niveluri locuire	50%

FAZA:	PUD	SIMBOL:	967/2020	DATA:	10/6/2020	
	SCARA:		1:500		REVIZIA:	01
BENEFICIAR:	Dolha Leontin	DENUMIRE:	str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj	PLANSĂ:	A.04	
	Romania		ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE, ELABORARE PLAN ARHITECTONIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE ÎN IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI			
REGLEMENTĂRI EDILITARE					Str. Onisifor Ghibu nr. 12 Cluj Napoca Cluj 400015 Romania www.trans-form.ro	
	SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	PROIECTAT	arh. Bogdan Manole	DESENAT	arh. Ioana Oltean



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITĂ DE PROPRIETATE
  - CLĂDIRI PROPUȘĂ
  - SUPRAFAȚĂ GREVATĂ DE SERVITUTE PUBLICĂ
  - DOMENIU PUBLIC
  - DOMENIU PRIVAT
  - ACCES SP. COMERCIAL
  - ASCENSOR AUTO
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL CLĂDIRI

**Mihai Konradi**  
 Digitally signed  
 by Mihai Konradi  
 Date: 2020.07.13  
 09:45:14 +03:00

**CERTIFICAT**  
 Executant  
**Ing. BALEA AUREL**  
 Data: 06.2020  
 Seria RO-CJ-F nr. 0015  
**BALEA AUREL**  
 CATEGORIA B

SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	Dolha Leontin str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj	
	Arh. Bogdan Manole		ROMANIA	
PROIECTAT	Arh. Bogdan Manole	DENUMIRE:	ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE CONSTRUCTIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI	
DESENAT	Arh. Ioana Oltean	PLANSĂ:	A.05	
	Arh. Oana Avram	OBIECTIVE DE UTILITATE	PUBLICĂ	
		FAZA:	PUD	
		SIMBOL:	967/2020	
		DATA:	10/6/2020	
		SCARA:	1:200	
		REVIZIA:	01	

**TRF**  
 consult  
 Str. Onisifor Ghibu nr.  
 12 Cluj Napoca Cluj  
 400015 Romania  
 www.trans-form.ro

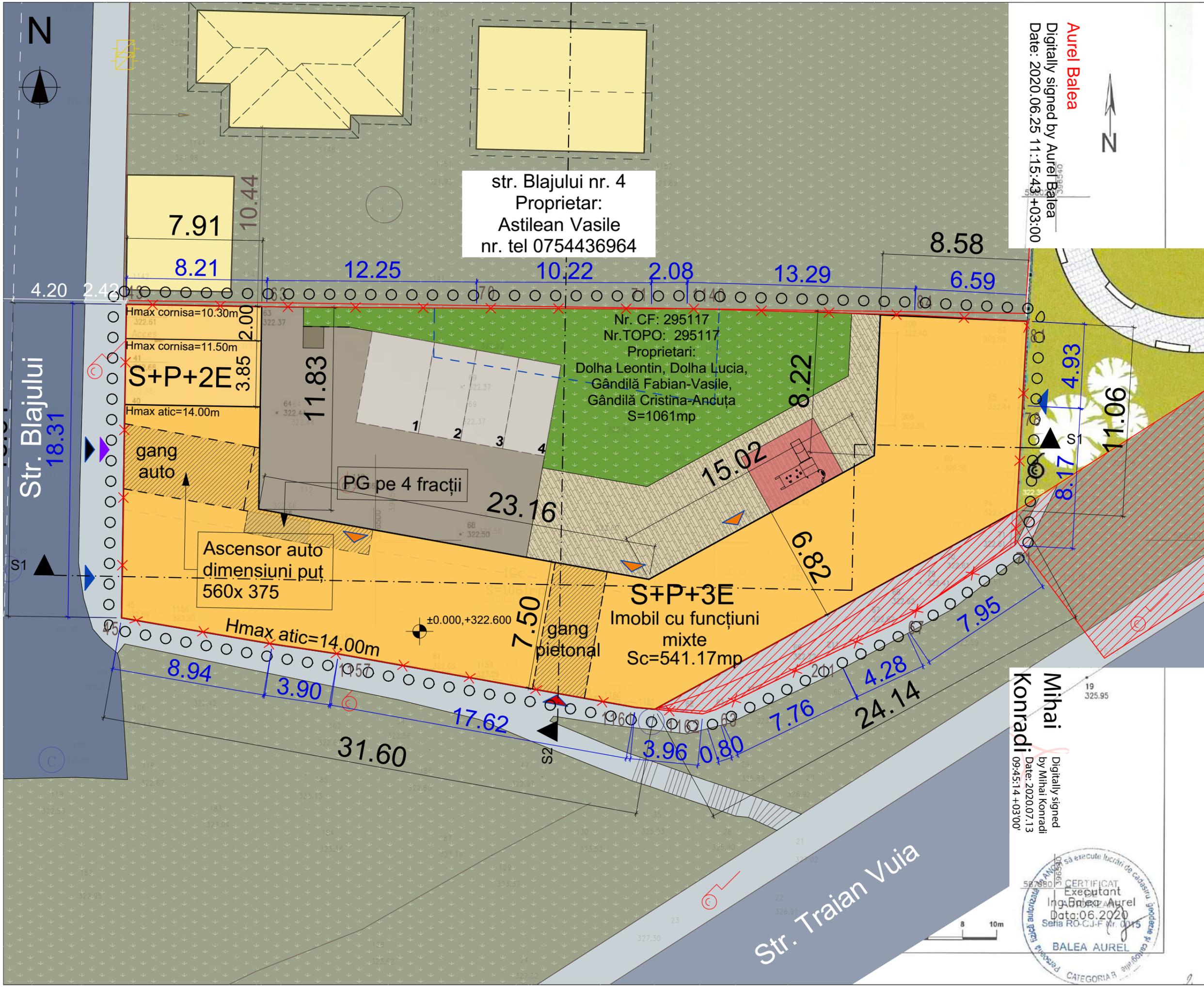


SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	FAZA:	PUD
PROIECTAT	arh. Bogdan Manole	BENEFICIAR:	str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj
DESENAT	arh. Ioana Oltean	DENUMIRE:	Romania
	arh. Oana Avram	PLANSĂ:	A.06
		CONSULTANT:	TRF
		ADRES CONSULTANT:	Str. Onisifor Ghibu nr. 12 Cluj Napoca Cluj 400015 Romania www.trans-form.ro
		REVISIA:	01
		SCARA:	01
		DATA:	10/6/2020
		<b>POSSIBILITAȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE  
 DESFINȚARE CONȘTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI  
 DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONȘTRUCȚIE  
 IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA  
 UTILITĂȚI  
 Str. Bădăuți nr. 2, Cluj-Napoca, Jud. Cluj



SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	FAZA:	PUD
PROIECTAT	arh. Bogdan Manole	SIMBOL:	967/2020
DESEINAT	arh. Ioana Oltean	DATA:	10/6/2020
	arh. Oana Avram	SCARA:	01
		Dolha Leontin str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj Romania <small>ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE                  DESFINȚARE CONȘTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI                  DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE                  IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA                  UTILITĂȚI                  str. Bădăuilor nr. 2, Cluj-Napoca, Jud. Cluj</small>	
		POSIBILITAȚI DE MOBILITATE URBANISTICĂ	
		BENEFICIAR: DENUMIRE: PLANSA: A.07	
		<b>TRF</b> consult Str. Onisifor Ghibu nr. 12 Cluj Napoca Cluj 400015 Romania www.trans-form.ro	



str. Blajului nr. 4  
 Proprietar:  
 Astilean Vasile  
 nr. tel 0754436964

Nr. CF: 295117  
 Nr. TOPO: 295117  
 Proprietari:  
 Dolha Leontin, Dolha Lucia,  
 Gândilă Fabian-Vasile,  
 Gândilă Cristina-Ancuța  
 S=1061mp

Ascensor auto  
 dimensiuni put  
 560x 375

S+P+3E  
 Imobil cu funcțiuni  
 mixte  
 Sc=541.17mp

**Aurel Balea**  
 Digitally signed by Aurel Balea  
 Date: 2020.06.25 11:15:43 +03:00

**Mihai Konradi**  
 Digitally signed  
 by Mihai Konradi  
 Date: 2020.07.13  
 09:45:14 +03:00



SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	Dolha Leontin str. Ștefan Luchian nr.33 Cluj-Napoca Cluj	
	arh. Bogdan Manole		Romania	
PROIECTAT	arh. Ioana Oltean	DENUMIRE:	ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE CONSTRUCTIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI str. Blajului nr. 2, Cluj-Napoca, Jud. Cluj	
DESENAT	arh. Oana Avram	PLANSĂ:	INFORMAREA POPULAȚIEI	
		FAZA:	PUD	
		SIMBOL:	967/2020	
		DATA:	10/6/2020	
		SCARA:	01	
		revizia:	01	

**TRF**  
 consult  
 Str. Onisifor Ghibu nr.  
 12 Cluj Napoca Cluj  
 400015 Romania  
 www.trans-form.ro