

 SUPRAFATA STUDIATA

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

Beneficiar: **NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.**
Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

Obiectiv: **CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI**

Amplasament: str. Borhanci, nr. fn, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

Sef Proiect: arh. Rares V. DRAGAN

Proiectat / Desenat: arh. Valentin BADARINZA

Verificat: arh. Rares V. DRAGAN

Coordonator RUR: arh. Ionel VITOC

Data: 03.12.2021

Nr.proiect: 120

Scara:

Faza: PUZ 2021

Plansa:

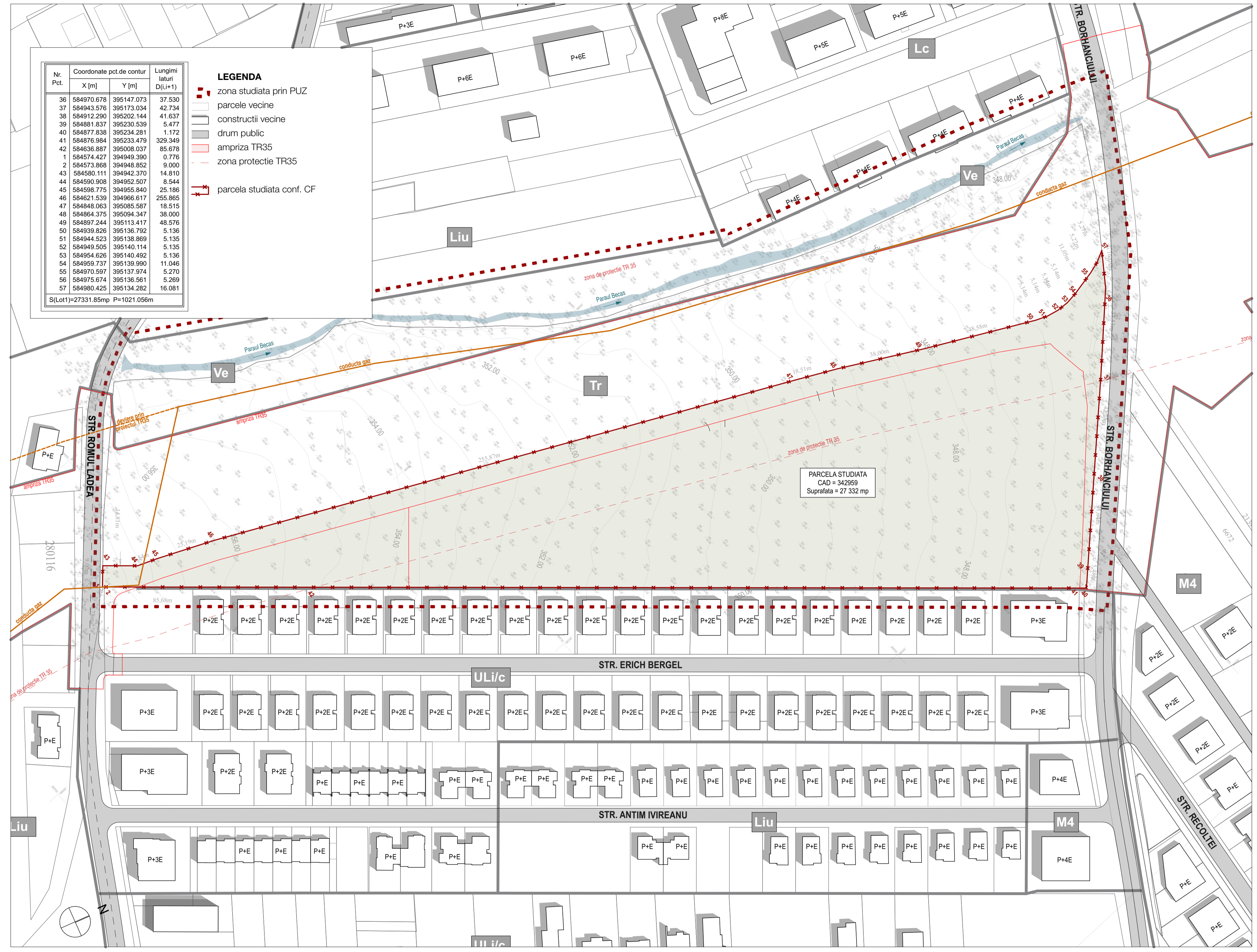
PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTOPLAN

A.1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
36	584970.678	395147.073	37.530
37	584943.576	395173.034	42.734
38	584912.290	395202.144	41.637
39	584881.837	395230.539	5.477
40	584877.838	395234.281	1.172
41	584876.984	395233.479	329.349
42	584836.887	395008.037	85.678
1	584574.427	394949.390	0.776
2	584573.868	394948.852	9.000
43	584580.111	394942.370	14.810
44	584590.908	394952.507	8.544
45	584598.775	394955.840	25.186
46	584621.539	394966.617	255.865
47	584848.063	395085.587	18.515
48	584864.375	395094.347	38.000
49	584897.244	395113.417	48.576
50	584939.826	395136.792	5.136
51	584944.523	395138.869	5.135
52	584949.505	395140.114	5.135
53	584954.626	395140.492	5.136
54	584959.737	395139.990	11.046
55	584970.597	395137.974	5.270
56	584975.674	395136.561	5.269
57	584980.425	395134.282	16.081

S(Lot1)=27331.85mp P=1021.056m

- LEGENDA**
- - - zona studiata prin PUZ
 - parcele vecine
 - constructii vecine
 - drum public
 - ampriza TR35
 - zona protectie TR35
 - parcela studiata conf. CF



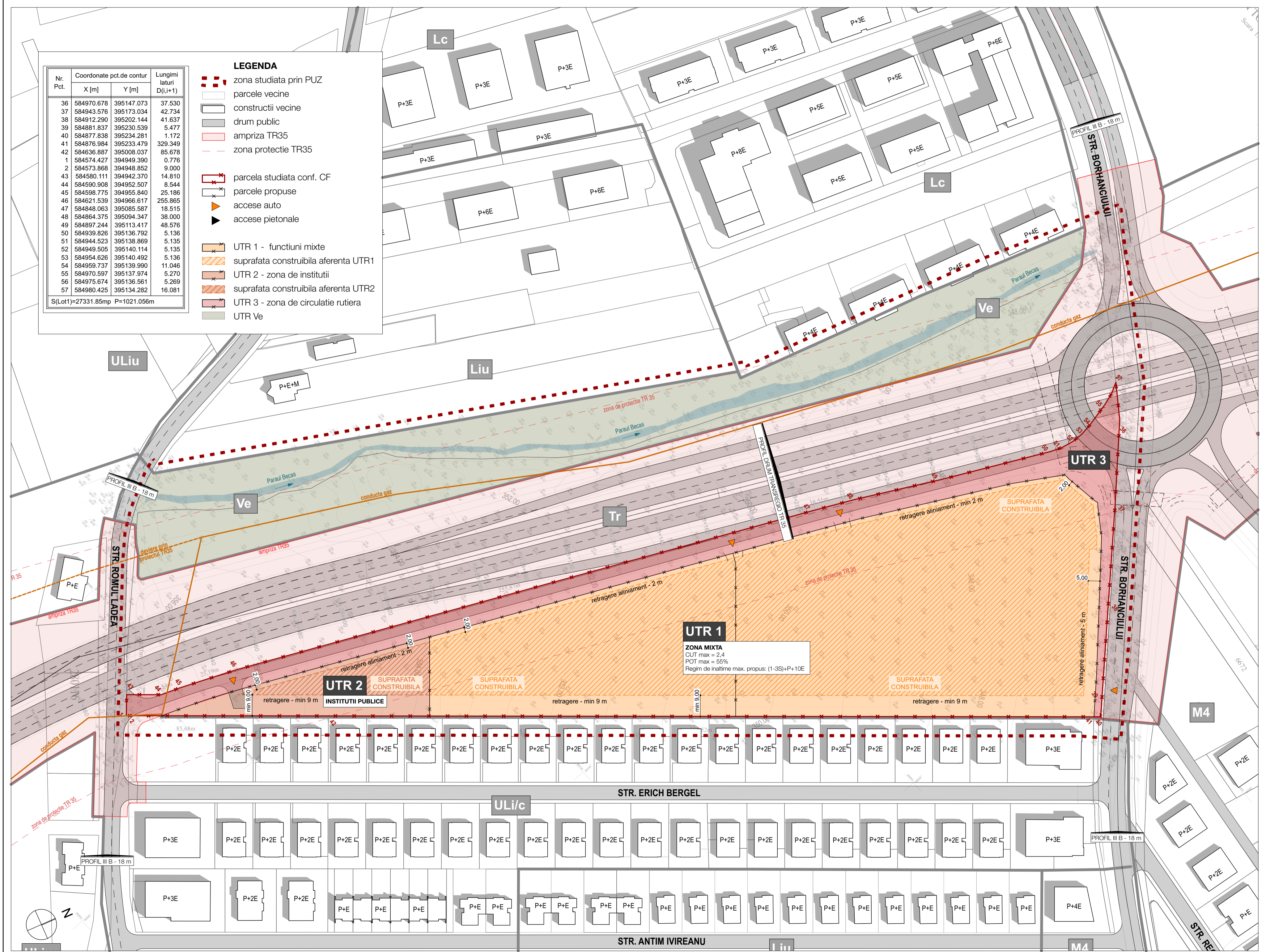
<h2 style="margin: 0;">Atelier RVD</h2> <p style="font-size: small; margin: 0;">BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM</p>		Beneficiar: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania	
		Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI Amplasament: str. Borhanci, nr. fn, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj	
Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data:	03.12.2021
Proiectat / Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect:	120
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUIR:	arh. Ionel VITOC	Faza:	PUZ 2021
PLAN SITUATIA EXISTENTA			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latimi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
36	584970.678	395147.073	37.530
37	584943.576	395173.034	42.734
38	584912.290	395202.144	41.637
39	584881.837	395230.539	5.477
40	584877.838	395234.281	1.172
41	584876.984	395233.479	329.349
42	584636.887	395008.037	85.678
1	584574.427	394949.390	0.776
2	584573.868	394948.852	9.000
43	584590.111	394942.370	14.810
44	584590.908	394952.507	8.544
45	584598.775	394955.840	25.186
46	584621.539	394966.617	255.865
47	584848.063	395085.587	18.515
48	584864.375	395094.347	38.000
49	584897.244	395113.417	48.576
50	584939.826	395136.792	5.136
51	584944.523	395138.869	5.135
52	584949.505	395140.114	5.135
53	584954.626	395140.492	5.136
54	584959.737	395139.990	11.046
55	584970.597	395137.974	5.270
56	584975.674	395136.561	5.269
57	584980.425	395134.282	16.081

S(Lot1)=27331.85mp P=1021.056m

LEGENDA

- zona studiata prin PUZ
- parcele vecine
- constructii vecine
- drum public
- ampriza TR35
- zona protectie TR35
- parcele studiate conf. CF
- parcele propuse
- accese auto
- accese pietonale
- UTR 1 - functiuni mixte
- suprafata construabila aferenta UTR1
- UTR 2 - zona de institutii
- suprafata construabila aferenta UTR2
- UTR 3 - zona de circulatie rutiera
- UTR Ve



INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
 Suprafata reglementata = 27332 mp
 din care:
 Suprafata teren grevata de utilitate publica = 4680,6 mp

UTR 1 - ZONA MIXTA

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 P.O.T. existent = 0 %
 P.O.T. max conf. PUG = 50 %
 P.O.T. max propus. = 55 %

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

C.U.T. existent = 0
 C.U.T. max conf. PUG = 2,4
 C.U.T. max propus / ansamblu = 2,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+5E+1R
 Regim de inaltime max. propus: (1-3S/D)+P+6E; accent: (1-3S/D)+P+10E

FUNCTIUNI

Subsol / Demisol - parcaje subterane
 Parter - functiuni de interes public: comert, alimentatie publica, servicii
 Etaje - locuire colectiva / birouri

UTR 2 - SUBZONA DE INSTITUTII PUBLICE

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 P.O.T. existent = 0 %
 P.O.T. max conf. PUG = 60 %
 P.O.T. max propus. = 60 %

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

C.U.T. existent = 0
 C.U.T. max conf. PUG = 2,2
 C.U.T. max propus / ansamblu = 2,2

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+2E

UTR 3 - ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 nu e cazul

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
 nu e cazul

BILANT TERITORIAL	UTR1	UTR 2
1 Suprafata teren	20619,1	2032,1
2 Functiuni MIXTE	IS	IS
3 P.O.T. - max. propus	55%	0,6
4 Suprafata construita max (mp)	11340,5	1117,7
5 C.U.T. - max. propus	2,4	2,2
6 Suprafata max. desfasurata (mp)	49485,9	4470,6

Atelier RVD
 BIROU DE ARHITECTURA SI 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

Beneficiar: **NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.**
 Str. Ioan Ratu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania

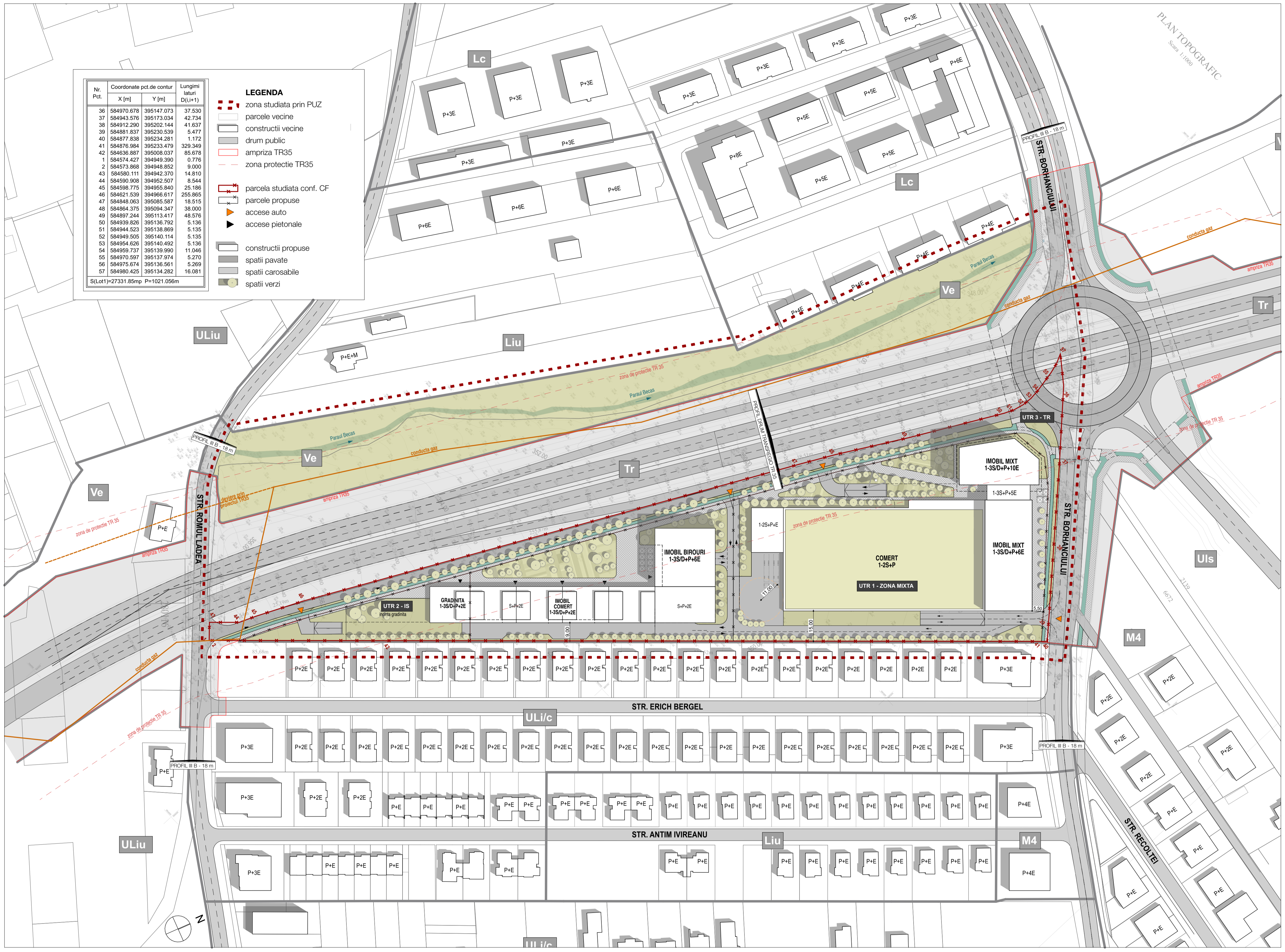
Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

Obiectiv: **CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI**

Amplasament: str. Borhanci, nr. fn. loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data:	14.12.2021
Proiectat / Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect:	120
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUIR:	arh. Ionel VITOC	Faza:	PUZ 2021

Plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**



INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
Suprafata reglementata = 27332 mp
din care:
Suprafata teren grevata de utilitate publica = 4680,6 mp

UTR 1 - ZONA MIXTA
(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. max conf. PUG = 50 %
P.O.T. max propus. = 55 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. existent = 0
C.U.T. max conf. PUG = 2,4
C.U.T. max propus / ansamblu = 2,4

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+5E+1R
Regim de inaltime max. propus: (1-3S/D)+P+6E; accent: (1-3S/D)+P+10E

FUNCTIUNI
Subsol / Demisol - parcaje subterane
Parter - functiuni de interes public: comert, alimentatie publica, servicii
Etaje - locuire colectiva / birouri

UTR 2 - SUBZONA DE INSTITUTII PUBLICE
(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. max conf. PUG = 60 %
P.O.T. max propus. = 60 %

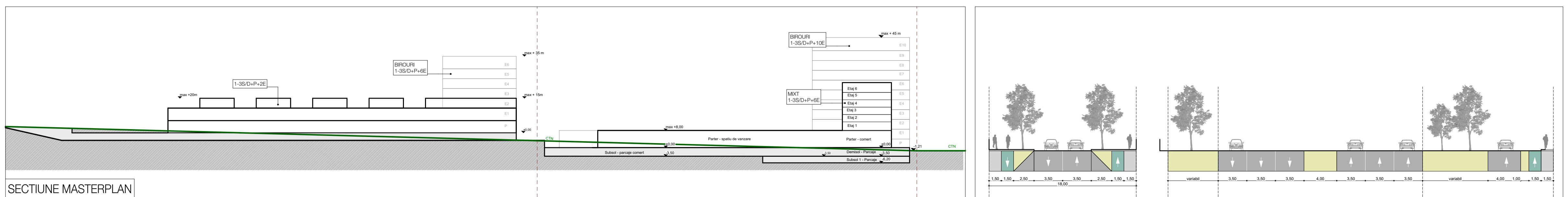
(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
C.U.T. existent = 0
C.U.T. max conf. PUG = 2,2
C.U.T. max propus / ansamblu = 2,2

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+2E

UTR 3 - ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
nu e cazul

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
nu e cazul

BILANT TERITORIAL	UTR1	UTR 2
1 Suprafata teren	20619,1	2032,1
2 Functiuni	MIXTE	IS
3 P.O.T. - max. propus	55%	0,6
4 Suprafata construita max (mp)	11340,5	1117,7
5 C.U.T. - max. propus	2,4	2,2
6 Suprafata max. desfasurata (mp)	49485,9	4470,6



Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM

Beneficiar: **NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.**
Str. Ioan Raftiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania

Proiectat / Desenat: arh. Rares V. DRAGAN
Verificat: arh. Valentin BADARINZA
Coordonator PLUR: arh. Ionel VITOC

Obiectiv: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**
CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI
str. Borhanci, nr. 10, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

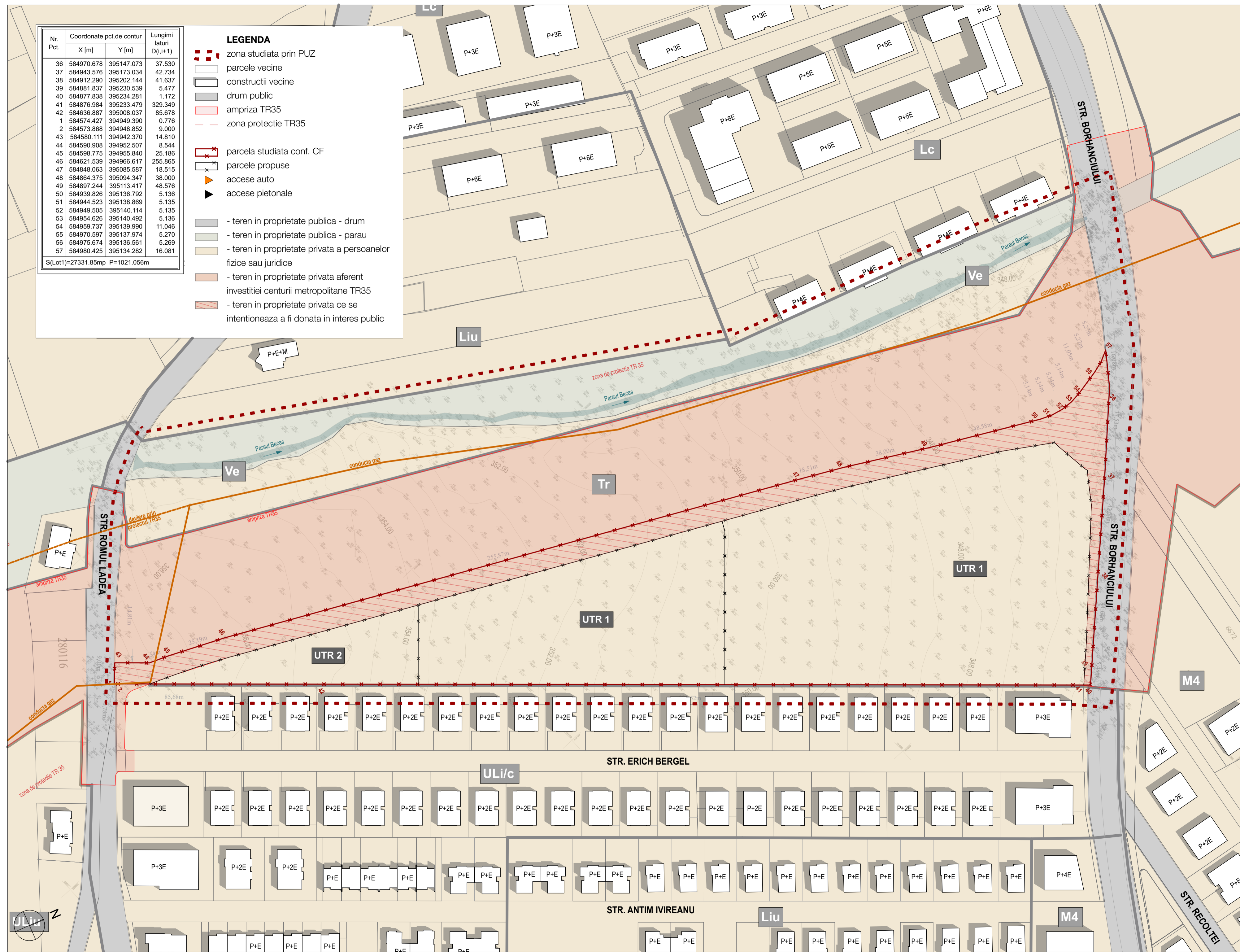
Date: 14.12.2021
Neproiect: 120
Scara:
Faza: PLZ 2021

Planşa: **MOBILARE URBANISTICA**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
36	584970.678	395147.073	37.530
37	584943.576	395173.034	42.734
38	584912.290	395202.144	41.637
39	584881.837	395230.539	5.477
40	584877.838	395234.281	1.172
41	584876.984	395233.479	329.349
42	584836.887	395008.037	85.678
1	584574.427	394949.390	0.776
2	584573.868	394948.852	9.000
43	584580.111	394942.370	14.810
44	584590.908	394952.507	8.544
45	584598.775	394955.840	25.186
46	584621.539	394966.617	255.865
47	584848.063	395085.587	18.515
48	584864.375	395094.347	38.000
49	584897.244	395113.417	48.576
50	584939.826	395136.792	5.136
51	584944.523	395138.869	5.135
52	584949.505	395140.114	5.135
53	584954.626	395140.492	5.136
54	584959.737	395139.990	11.046
55	584970.597	395137.974	5.270
56	584975.674	395136.561	5.269
57	584980.425	395134.282	16.081

S(Lot1)=27331.85mp P=1021.056m

- LEGENDA**
- - - zona studiata prin PUZ
 - parcele vecine
 - constructii vecine
 - drum public
 - ampriza TR35
 - zona protectie TR35
 - parcela studiata conf. CF
 - parcele propuse
 - ▶ accese auto
 - ▶ accese pietonale
 - teren in proprietate publica - drum
 - teren in proprietate publica - parau
 - teren in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - teren in proprietate privata aferent investitiei centurii metropolitane TR35
 - teren in proprietate privata ce se intentioneaza a fi donata in interes public



INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN
 Suprafata reglementata = 27332 mp
 din care:
 Suprafata teren grevata de utilitate publica = 4680,6 mp

▷ **UTR 1 - ZONA MIXTA**

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 P.O.T. existent = 0 %
 P.O.T. max propus, parcele comune = 50 %
 P.O.T. max propus, parcele de colt = 70 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
 C.U.T. existent = 0
 C.U.T. max, parcele comune = 2,4
 C.U.T. max, parcele de colt = 3

REGIM DE INALTIME
 Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+5E+1R
 Regim de inaltime max. propus: (1-3S/D)+P+6E; accent: (1-3S/D)+P+10E

FUNCTIUNI - Mixte

▷ **UTR 2 - SUBZONA DE INSTITUTII PUBLICE**

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 P.O.T. existent = 0 %
 P.O.T. max conf. PUG = 60 %
 P.O.T. max propus. = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
 C.U.T. existent = 0
 C.U.T. max conf. PUG = 2,2
 C.U.T. max propus / ansamblu = 2,2

REGIM DE INALTIME
 Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+2E

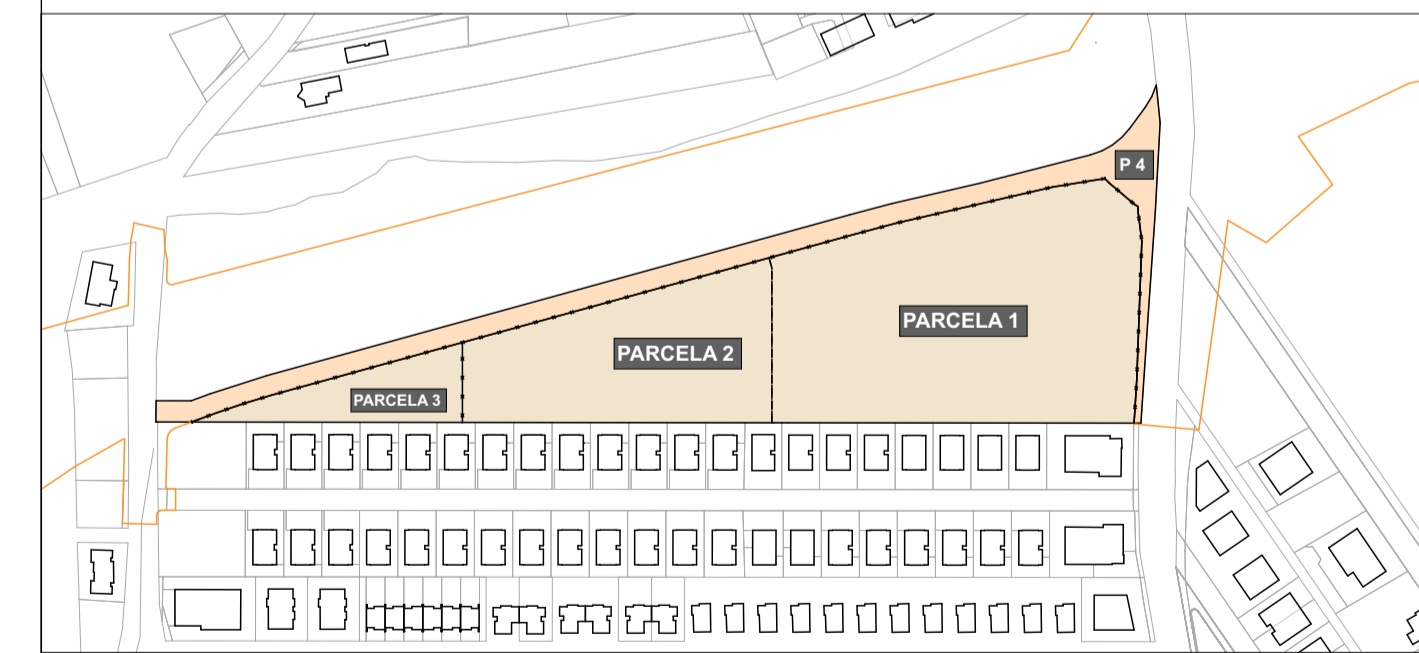
▷ **UTR 3 - ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE**

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 nu e cazul

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
 nu e cazul

▷ **PARCELARE**

- Parcela 01: 13815,0 mp
- Parcela 02: 6804,12 mp
- Parcela 03: 2032,10 mp
- Parcela 04: 4680,63 mp



Atelier RVD
 BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

A: B-dul Erolor 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

Beneficiar: **NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.**
 Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

Obiectiv: **CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI**
 str. Borhanci, nr. fn. loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

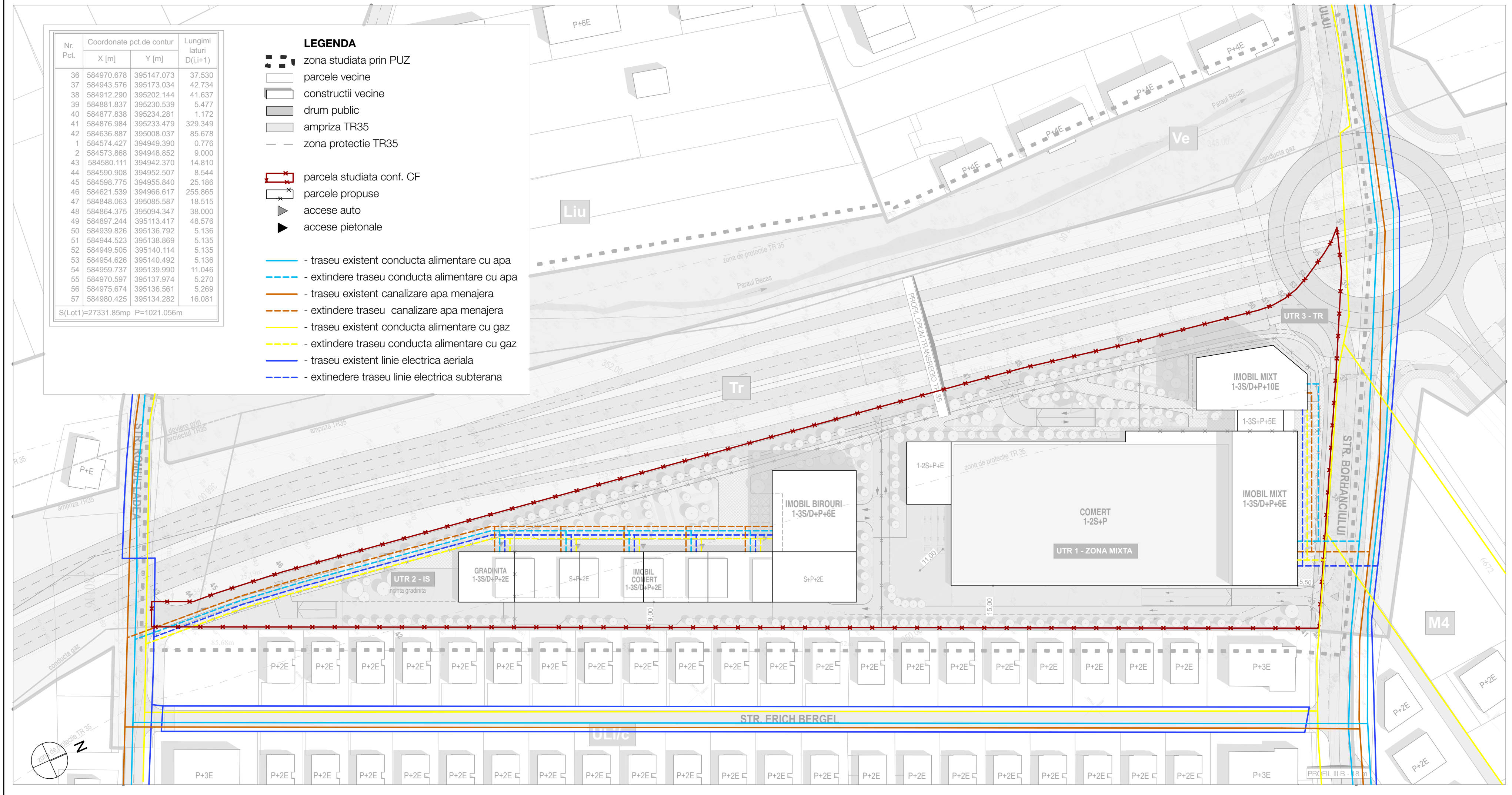
Amplasament:

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	Data:	21.12.2021
Proiectat / Desenat:	arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect:	120
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	Scara:	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	Faza:	PUZ 2021

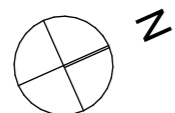
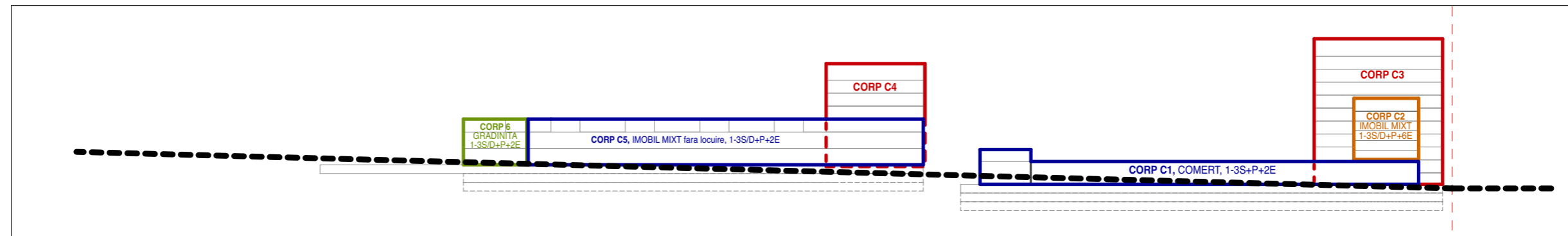
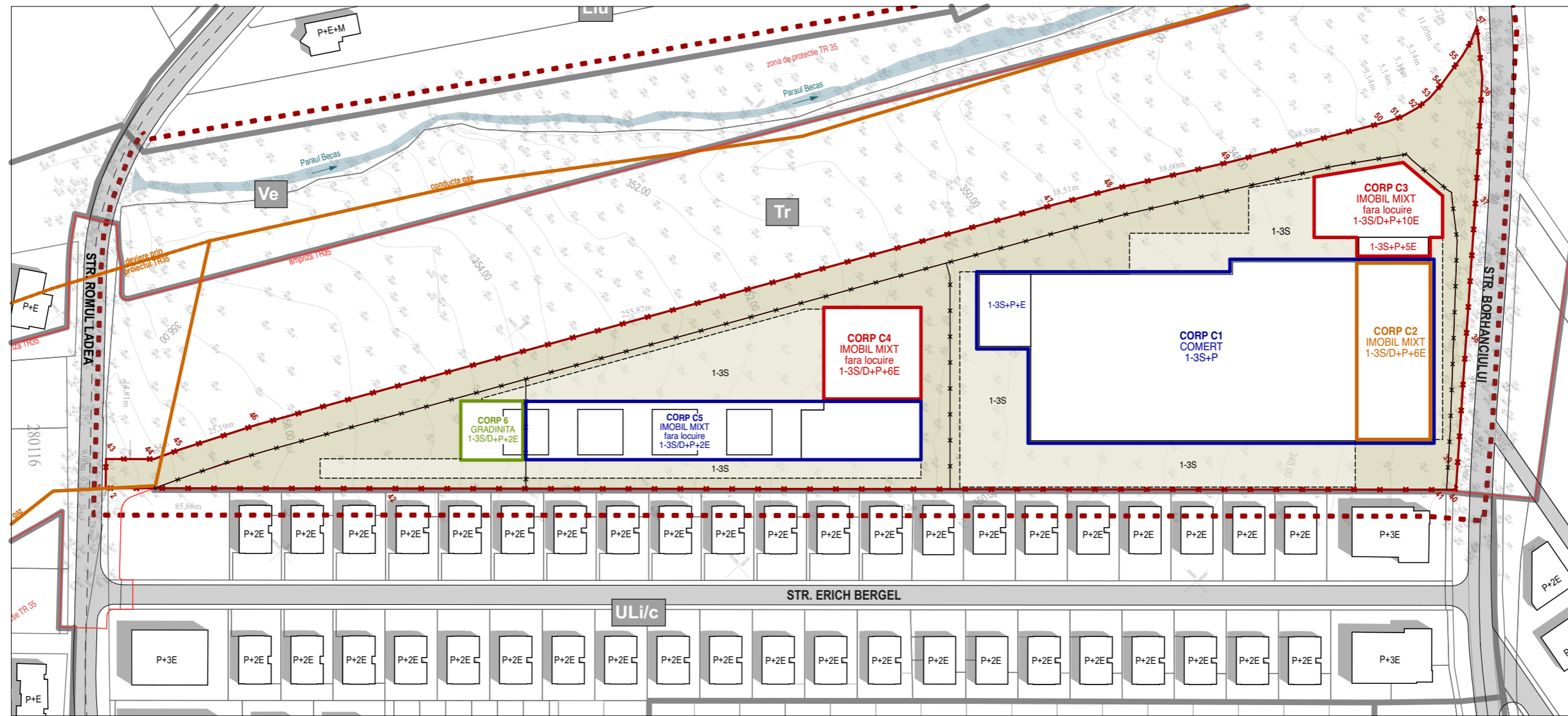
CIRCULATIA TERENURILOR

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
36	584970.678	395147.073	37.530
37	584943.576	395173.034	42.734
38	584912.290	395202.144	41.637
39	584881.837	395230.539	5.477
40	584877.838	395234.281	1.172
41	584876.984	395233.479	329.349
42	584636.887	395008.037	85.678
1	584574.427	394949.390	0.776
2	584573.868	394948.852	9.000
43	584580.111	394942.370	14.810
44	584590.908	394952.507	8.544
45	584598.775	394955.840	25.186
46	584621.539	394966.617	255.865
47	584848.063	395085.587	18.515
48	584864.375	395094.347	38.000
49	584897.244	395113.417	48.576
50	584939.826	395136.792	5.136
51	584944.523	395138.869	5.135
52	584949.505	395140.114	5.135
53	584954.626	395140.492	5.136
54	584959.737	395139.990	11.046
55	584970.597	395137.974	5.270
56	584975.674	395136.561	5.269
57	584980.425	395134.282	16.081

- LEGENDA**
- zona studiata prin PUZ
 - parcele vecine
 - constructii vecine
 - drum public
 - ampriza TR35
 - zona protectie TR35
 - parcela studiata conf. CF
 - parcele propuse
 - accese auto
 - accese pietonale
 - traseu existent conducta alimentare cu apa
 - extindere traseu conducta alimentare cu apa
 - traseu existent canalizare apa menajera
 - extindere traseu canalizare apa menajera
 - traseu existent conducta alimentare cu gaz
 - extindere traseu conducta alimentare cu gaz
 - traseu existent linie electrica aeruala
 - extindere traseu linie electrica subterana



Atelier RVD BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM		Beneficiar: NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania	
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.atelier.rvd.ro		Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA	
Sef Proiect: arh. Rares V. DRAGAN		Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI	
Proiectat / Desenat: arh. Valentin BADARINZA		Amplasament: str. Borhanci, nr. fn, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj	
Verificat: arh. Rares V. DRAGAN		Data: 03.12.2021	
Coordonator RUR: arh. Ionel VITOC		Nr.proiect: 120	
		Scara:	
		Faza: PUZ 2021	
		Planșa: RETELE EDILITARE	



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		Beneficiar:	NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. Str. Ioan Ratiu nr. 10-12, ap. 4, Cluj-Napoca, Romania
		Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: COMERT, LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI
Sef Proiect:		arh. Rares V. DRAGAN	Data: 21.12.2021
Proiectat / Desenat:		arh. Valentin BADARINZA	Nr.proiect: 120
Verificat:		arh. Rares V. DRAGAN	Scara:
Coordonator RUR:		arh. Ionel VITOC	Faza: PUZ 2021
Planșa: ETAPIZARE CORPURI / PARCELE			A.7