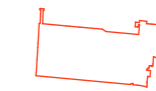




LEGENDĂ



Limita zonei de reglementări PUZ



Limita zonei de studiu și recomandări (Masterplan)

© Acest document este proprietatea firmei s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA

Beneficiar :

SC SANEX SA

Strada Beiușului 1
400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ

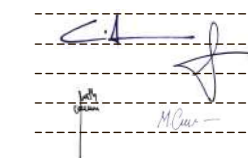
s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.

strada G. Clemenceau nr. 3
400021, Cluj-Napoca
0264/439488,
office@planwerkcluj.org



Autori

arh. Tudor PĂNESCU
arh. Tiberiu CIOLACU
arh. Vlad CREOȘTEANU
urb. Ruth DUMA-COMAN
stag. arh. Cristina MOLDOVAN



Planșa / Nr. 01a Plan de încadrare în zonă

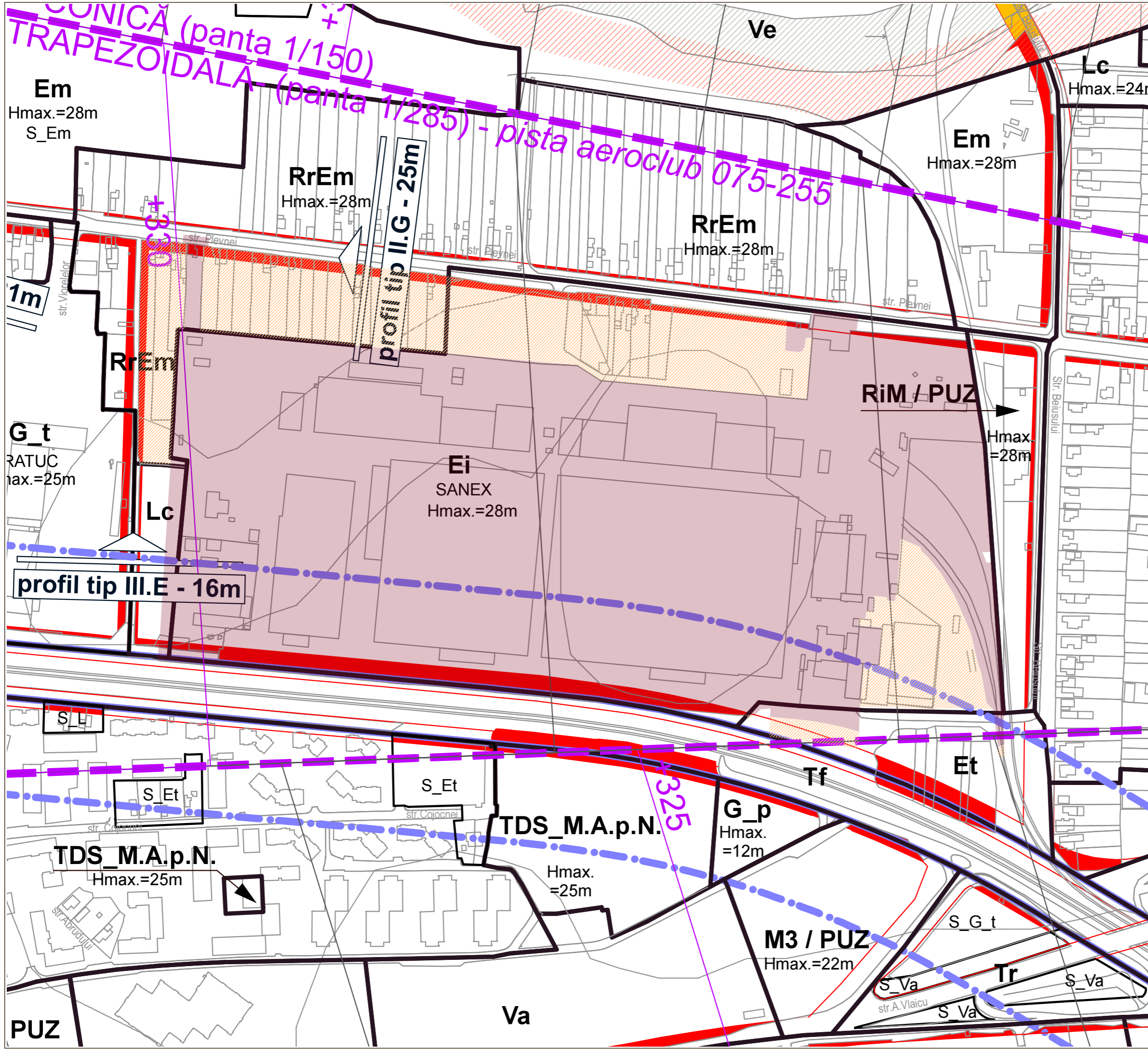
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. contract:
U41CJ/05.01.2022

Data
Iulie 2023

Scara





LEGENDĂ

- Limita zonei de reglementare PUZ
- Limita zonei de studiu și recomandări (Masterplan)

© Acest document este proprietatea firmei s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA

Beneficiar :
SC SANEX SA
 Strada Beiusului 1
 400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ
 s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.
 strada G. Clemenceau nr. 3
 400021, Cluj-Napoca
 0264/439488,
 office@planwerkcluj.org

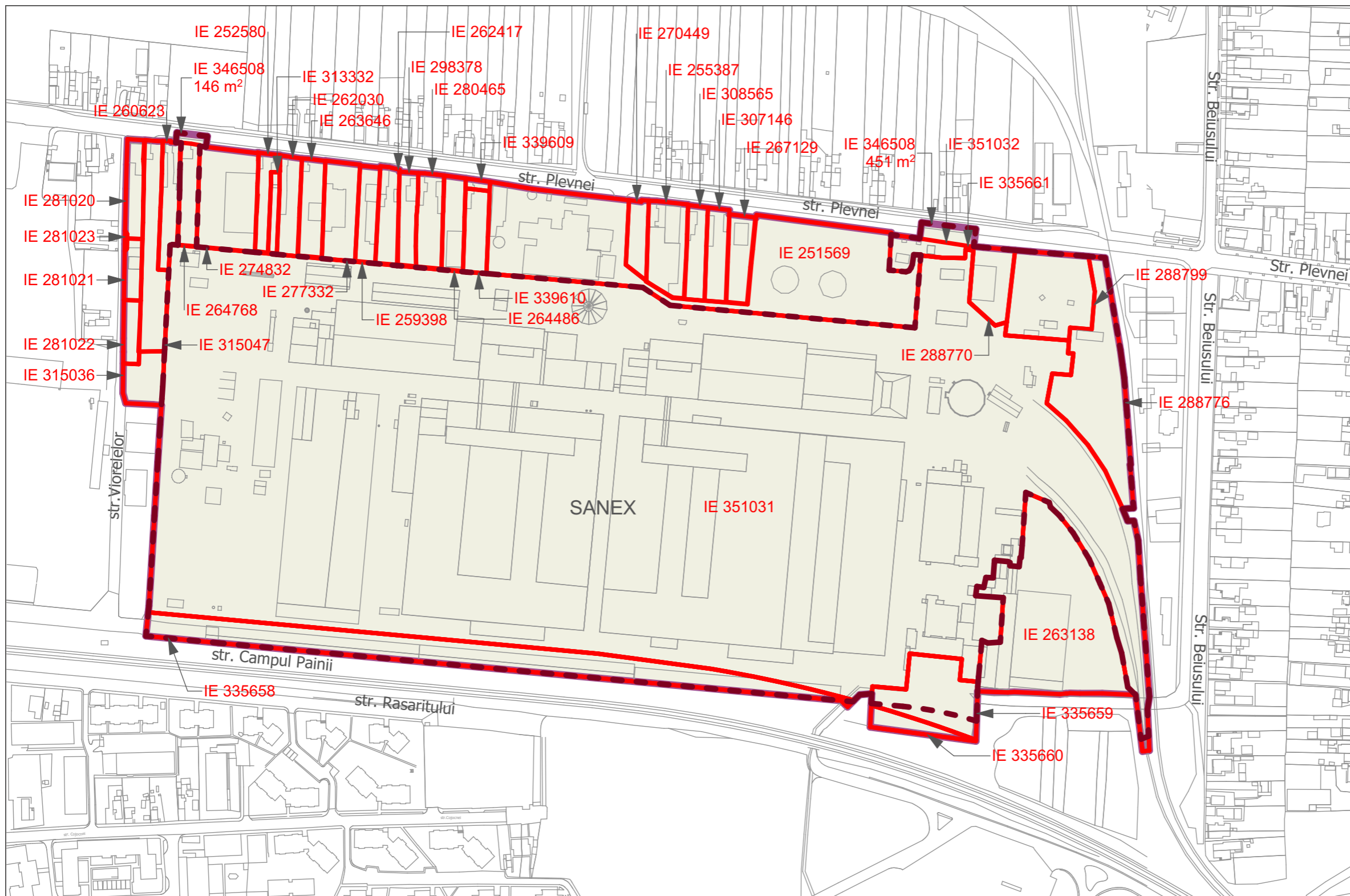


Autori
 arh. Tudor PĂNESCU
 arh. Tiberiu CIOLACU
 arh. Vlad CREOȘTEANU
 urb. Ruth DUMA-COMAN
 stag. arh. Cristina MOLDOVAN

Planșa / Nr. 01b Plan de încadrare în PUG Cluj-Napoca 2014

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. contract: U41CJ/05.01.2022	Data Iulie 2023	Scara 1:3000	
--	---------------------------	------------------------	--



- LEGENDĂ**
- Limită cadastrală parcele PUZ
 - Limită zonă studiu și recomandări PUZ (Masterplan)
 - suprafața totală (Masterplan + Zonă Reglementări): 230.213 mp (conform C.F.)
 - Din care:
 - Suprafața Masterplan (zona nereglementată): 48 423 mp (conform C.F.)
 - Suprafața zonei de reglementări: 181 790 mp (conform C.F.)
 - - - Limită zonă reglementări PUZ
 - Corp construcție existentă

© Acest document este proprietatea firmei s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA

Beneficiar :
SC SANEX SA
 Strada Beiusului 1
 400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ
 s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.
 strada G. Clemenceau nr. 3
 400021, Cluj-Napoca
 0264/439488,
 office@planwerkcluj.org



Autori
 arh. Tudor PĂNESCU
 arh. Tiberiu CIOLACU
 arh. Vlad CREOȘTEANU
 urb. Ruth DUMA-COMAN
 stag. arh. Cristina MOLDOVAN

Număr cadastral	Suprafața conf. CF (mp)	Suprafața inclusă în Masterplan (mp)	Proprietar
CF 335660	628	628	S.C. SANEX S.A.
CF 251569	13.675	13.675	Statul Român în administrarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca (Regia Autonomă de Termoficare)
CF 263138	9.316	9.316	S.C. IMAIA S.R.L.
CF 281020	839	839	Bota Alin-Gabriel Bota Iulian-Ionuț
CF 281022	500	500	Bota Alin-Gabriel
CF 274832	2.846	2.846	SC AUTODOC SRL
CF 281021	500	500	Bota Iulian-Ionuț
CF 259398	932	932	SC MIDICONS SRL
CF 313332	349	349	Gal Attila Gal Ferenc-Attila
CF 262030	1.003	1.003	S.C. WILLY WASH S.R.L.
CF 277332	1.606	1.606	SC SALSTAR SRL
CF 263646	1.115	1.115	HATHAZI GYONGY
CF 339609	113	113	AUTO DASIS SRL
CF 270449	712	712	Enyedi Attila
CF 339610	958	958	AUTO DASIS SRL

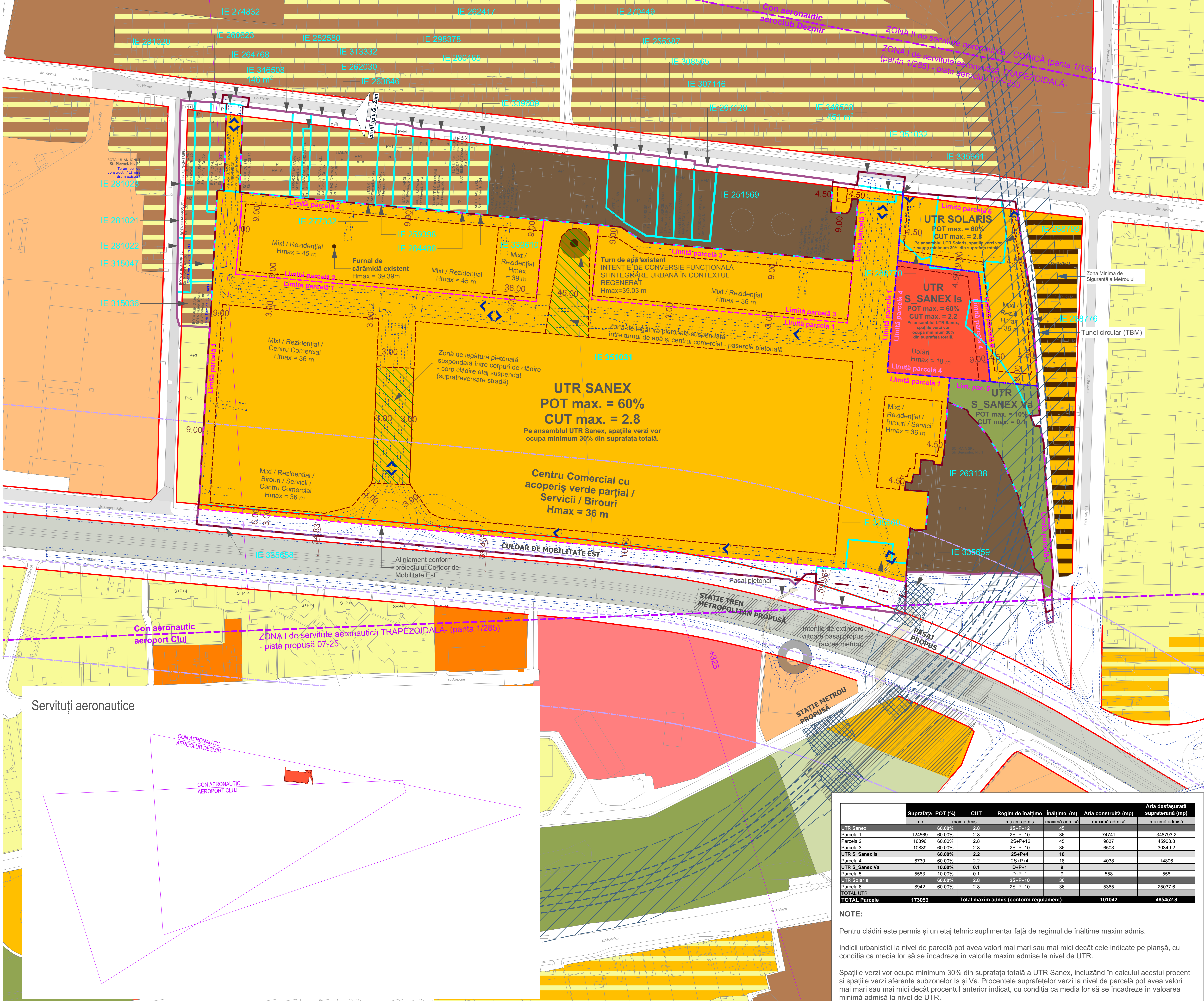
Număr cadastral	Suprafața conf. CF (mp)	Suprafața inclusă în Masterplan (mp)	Proprietar
CF 307146	964	964	AVRAM CRISTIAN ANTON AVRAM EDITH
CF 262417	957	957	Balogh Carol
CF 308565	898	898	MURESAN SERGIU-VLAD LEMNARU ILINCA
CF 267129	1.028	1.028	SC MAGDA SERVICE SRL CLUJ NAPOCA
CF 264486	977	977	BUD DESIDERIU IULIU BUD DESIDERIU-MARK BUD HELEN-OCTAVIA-CELLA
CF 281023	19	19	BOTA IULIAN-IONUȚ
CF 315036	269	269	BOTA ALIN-GABRIEL, BOTA IULIAN-IONUȚ
CF 315047	2.122	2.122	BODIS SUSANA
CF 260623	1.680	1.680	BUTYKA IOAN, TOTH ROZALIA
CF 252580	697	697	TOROK ZSUZSANNA
CF 298378	833	833	MICLE ROZALIA
CF 280465	1.177	1.177	TARKANYI GHEORGHE, TARKANYI IULIANA
CF 255387	1.710	1.710	INU TRANS SRL
Total MASTERPLAN		48.423	

Număr cadastral	Suprafața conf. CF (mp)	Suprafața inclusă în PUZ (mp)	Proprietar
CF 351031	160.841	160.793	S.C. SANEX S.A.
CF 351032	771	771	S.C. SANEX S.A.
CF 335658	7.341	7.325	S.C. SANEX S.A.
CF 335659	2.609	2.005	S.C. SANEX S.A.
CF 335661	13	13	S.C. SANEX S.A.
CF 264768	928	928	Chira Lucica, Revnic Valeria, Revnic Tudor
CF 288770	1.342	1.342	SOLARIS CAPITAL INVEST SRL
CF 288776	4.744	4.744	SOLARIS CAPITAL INVEST SRL
CF 288799	3.272	3.272	SOLARIS CAPITAL INVEST SRL
CF 346508	29.669	146 451	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA (str. Plevnei)
Total reglementat		181.790	

Planșa / Nr. 02 **Plan situația existentă**
 Plan topografic / cadastral cu zona de studiu

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. contract: U41CJ/05.01.2022	Data Iulie 2023	Scara 1:3000	
--	---------------------------	------------------------	--



- ### LEGENDĂ
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU ȘI RECOMANDĂRI PENTRU DEZVOLTĂRI DE PERSPECTIVĂ
 - LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE PUZ
 - LIMITĂ CADASTRALĂ EXISTENTĂ
 - LIMITĂ EDIFICABIL
 - LIMITA SUB-UTR
 - PARCELĂ PROPUȘĂ
 - CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
 - REPER DE ARHITECTURĂ INDUSTRIALĂ

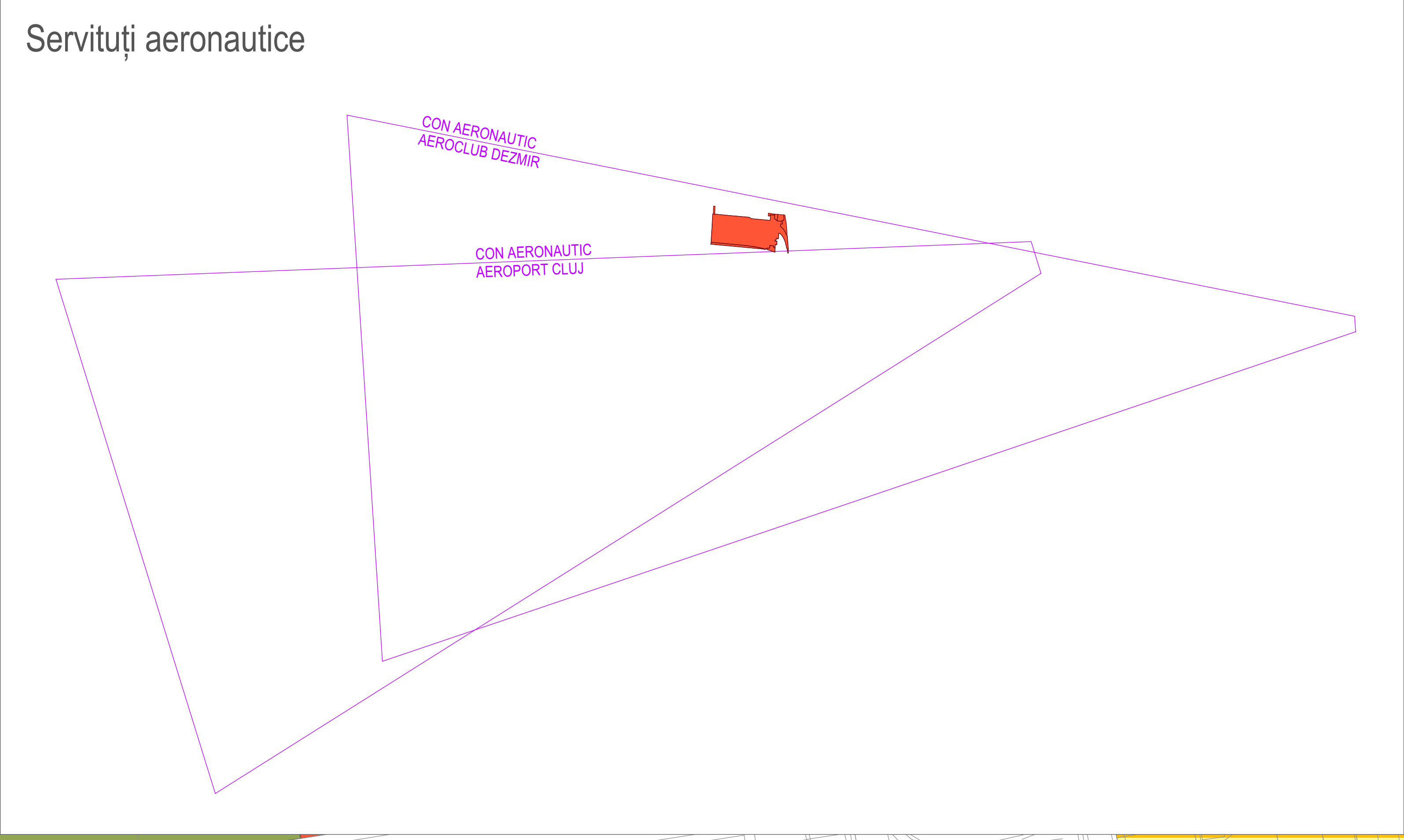
- FUNCTIUNE / CARACTER**
- MIXT / REZIDENȚIAL / CENTRU COMERCIAL / SERVICII / BIROURI
 - LOCUIRE
 - LOCUIRE
 - ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT
 - ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
 - ACTIVITĂȚI ECONOMICE, MICĂ PRODUCȚIE, RETAIL CASH&CARRY, SHOWROOM
 - RESTRUCTURAREA ZONEI DE LOCUINȚE ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE - MICĂ PRODUCȚIE, RETAIL CASH&CARRY, SHOWROOM, conform PUG Cluj-Napoca
 - INFRASTRUCTURĂ FERROVIARĂ
 - INFRASTRUCTURĂ LOCALĂ DE ACCES
 - ACCES AUTO

NOTĂ: Pentru parcelele aflate în afara zonei de reglementare au fost preluate reglementările existente aferente doc. PUG Cluj-Napoca

- SERVITUTI**
- LIMITĂ ZONĂ DE SERVITUTE AERONAUTICĂ CIVILĂ, conf. RACR-CADT (zona I, zona II, zona III, zona IV)
 - SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ conform PUG Cluj-Napoca 2014

- ZONE DE PROTECȚIE**
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE CF
 - LIMITĂ ZONĂ DE SIGURANȚĂ CF

- PROIECTE VIITOARE DE INFRASTRUCTURĂ**
- GIRAJE PROPUȘĂ în curs de proiectare
 - STĂȚIE TREN METROPOLITAN în curs de proiectare
 - STĂȚIE DE METROU - SUBTERAN în curs de proiectare
 - ACCES STĂȚIE / PASAJ PIETONAL în curs de proiectare
 - ZONĂ MINIMĂ DE PROTECȚIE A METROULUI (în curs de proiectare) - interdicție definitivă de construire
 - ZONĂ MINIMĂ DE SIGURANȚĂ A METROULUI (în curs de proiectare) - amplasarea oricărei construcții nu necesită obținerea Avizului Administratorului Infrastructurii de Metrou
 - TUNEL CIRCULAR (TBM) în curs de proiectare



	Suprafață (mp)	POT (%)	CUT	Regim de înălțime		Aria construită (mp)	Aria desființată supraetajată (mp)
				max. admis	maximă admisă		
UTR Sanex		60.00%	2.8	2S+P+12	15		
Parcela 1	124569	60.00%	2.8	2S+P+10	36	74741	348793.2
Parcela 2	16396	60.00%	2.8	2S+P+12	45	9837	45908.8
Parcela 3	10839	60.00%	2.8	2S+P+10	36	6503	30349.2
UTR S Sanex Is		60.00%	2.2	2S+P+4	18		
Parcela 4	6730	60.00%	2.2	2S+P+4	18	4038	14806
UTR S Sanex Va		10.00%	0.1	D+P+1	9		
Parcela 5	5583	10.00%	0.1	D+P+1	9	558	558
UTR Solaris		60.00%	2.8	2S+P+10	36		
Parcela 6	8942	60.00%	2.8	2S+P+10	36	5365	25037.6
TOTAL UTR							
TOTAL Parcele	173059			Total maxim admis (conform regulament):		101042	465452.8

NOTE:

Pentru clădiri este permis și un etaj tehnic suplimentar față de regimul de înălțime maxim admis.

Indicii urbanistici la nivel de parcelă pot avea valori mai mari sau mai mici decât cele indicate pe planșă, cu condiția ca media lor să se încadreze în valorile maxim admise la nivel de UTR.

Spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală a UTR Sanex, incluzând în calcul acestui procent și spațiile verzi aferente subzonelor Is și Va. Procentele suprafețelor verzi la nivel de parcelă pot avea valori mai mari sau mai mici decât procentul anterior indicat, cu condiția ca media lor să se încadreze în valoarea minimă admisă la nivel de UTR.

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA**

Beneficiar: **SC SANEX SA**
Strada Belușului 1
400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ: **s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.**
Strada G. Clemenceau nr. 3, 400021, Cluj-Napoca
0264439488, office@planwerkcluj.org

Autori: arh. Tudor PĂNESCU
arh. Tiberiu CIOLACU
arh. Vișeu CROȘTEANU
urb. Ruth DUMA-COMAN
stag. arh. Cristina MOLDOVAN

Rețele edilitare: **s.c. prodeco arhitectură și inginerie s.r.l.**
Strada Emil Racoviță 38, 400000, Cluj-Napoca
+40742620253, rares.oarga@prodeco.ro.ro

Autori: ing. Rares CARGĂ
ing. Nicolae DRĂGAN

Planșa / Nr.: **03a Reglementări Urbanistice, Zonificare**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Nr. contract: U41CJ/05.01.2022
Data: Iulie 2023
Scara: 1:1000



Ilustrare: zonă mixtă, predominant rezidențială. Amenajarea curții integrează un furnal al fostei platforme industriale Sanex.



Ilustrare: ax pietonal principal, în regim shared space. Legătură pietonală Est-Vest, de-a lungul centrului comercial și a zonei mixte, predominant rezidențiale.



Ilustrare: legătură verde dinspre parc spre acoperiș înverzit al centrului comercial și axul pietonal principal, mărginită de zona mixtă preponderent rezidențială și dotarea educațională.

- LEGENDĂ**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU ȘI RECOMANDĂRI PENTRU DEZVOLTĂRI DE PERSPECTIVĂ
 - LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE PUZ
 - SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ conform PUG Cluj-Napoca 2014

- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
- ARBORI PROPUȘI
- SPAȚIU PIETONAL / ALEI
- CAROSABIL
- STRADĂ DE TIP SHARED SPACE regim de zonă pietonală
- SPAȚIU VERDE
- PISTĂ BICICLETE
- TROTUAR
- LOC DE JOACĂ
- ACCES AUTO
Notă: poziția exactă a acceselor auto se va stabili prin intermediul documentației PUZ
- GIRAȚIE PROPUȘĂ în curs de proiectare
- STAȚIE TREN METROPOLITAN în curs de proiectare
- STAȚIE DE METROU - SUBTERAN în curs de proiectare
- ACCES STAȚIE / PASAJ PIETONAL în curs de proiectare
- ZONĂ MINIMĂ DE PROTECȚIE A METROULUI (în curs de proiectare) - interdicție definitivă de construire
- ZONĂ MINIMĂ DE SIGURANȚĂ A METROULUI (în curs de proiectare) - amplasarea oricărei construcții noi necesită obținerea Avizului Administratorului Infrastructurii de Metrou
- TUNEL CIRCULAR (TBM) în curs de proiectare

- ZONE DE PROTECȚIE**
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE CF
 - LIMITĂ ZONĂ DE SIGURANȚĂ CF

NOTĂ:
Această planșă are titlu orientativ. Mobilarea propriu-zisă se va realiza pe baza RLU și a planșei de Reglementări Urbanistice aferente prezentei documentații PUZ.

© Anul document este proprietate intelectuală a autorilor și nu poate fi folosit, reprodus sau transmis, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celor pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA

Beneficiar: SC SANEX SA
Strada Belușului 1
400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ: s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.
strada G. Clemenceau nr. 3, 400021, Cluj-Napoca
0264439488, office@planwerkcluj.org

Autori: arh. Tudor PĂNESCU
arh. Tiberiu CIOLACU
arh. Vișeu CROȘTEANU
urh. Ruth DUMA-COMAN
staj. arh. Cristina MOLDOVAN

Rețele editare: s.c. prodeco arhitectură și inginerie s.r.l.
Strada Emil Racoviță 38, 400000, Cluj-Napoca
+40742620253, rares.arga@prodeco.ro

Autori: ing. Rares ARGĂ
ing. Nicolae DRĂGAN

Planșă / Nr.: 03b Ilustrare urbanistică (Nu produce reglementări urbanistice)

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. contract: U41CJ/05.01.2022
Data: Iulie 2023
Scara: 1:1000



Proiect „Coridor de Mobilitate Est”
beneficiar Primăria Cluj-Napoca
nu face obiectul prezentei documentații

Pasaj pietonal

Intenție de extindere
viitoare pasaj propus
(acces metrou)

Traseu Metrou în curs de proiectare

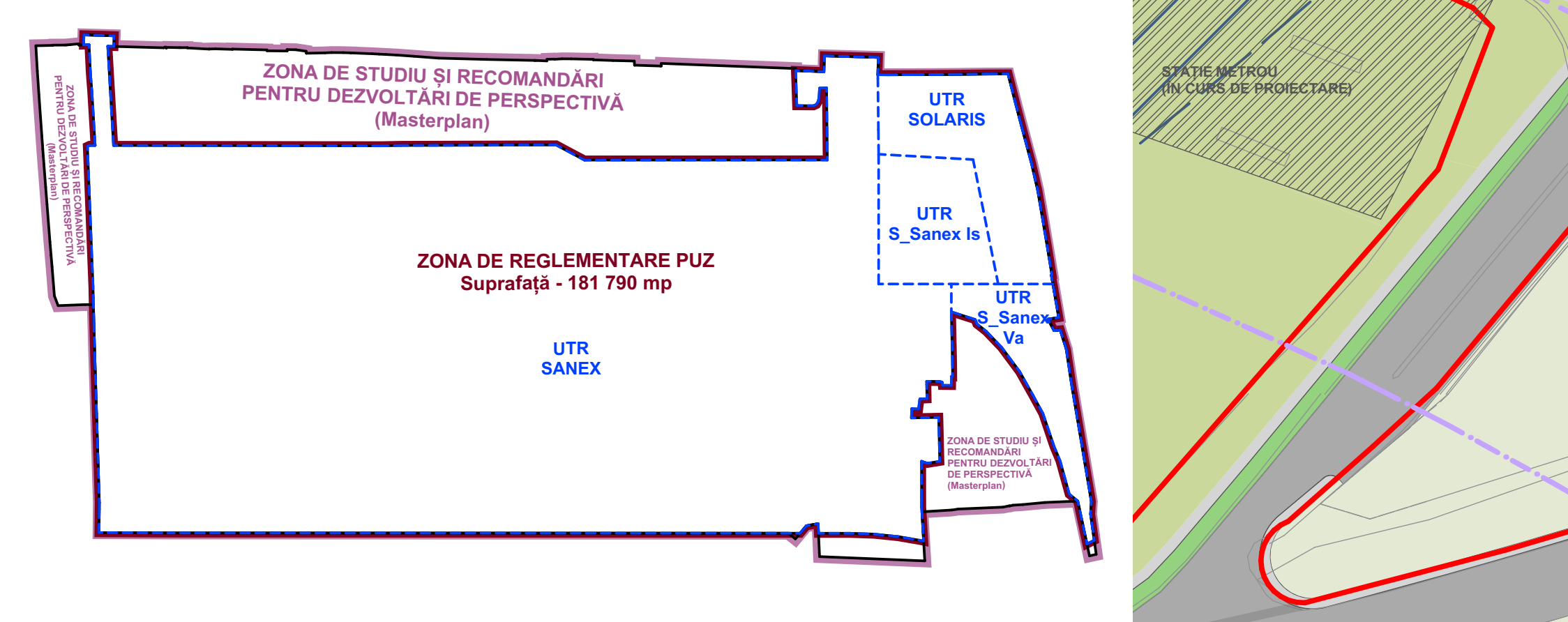
Bilanț teritorial, pe baza ilustrațiilor urbanistice (reprezintă un scenariu posibil de mobilitate urbanistică, pe baza reglementărilor).
Valorile pot fi diferite la faza de autorizare, cu respectarea reglementărilor stabilite prin intermediul prezentului PUZ.
Planșă de ilustrație urbanistică și bilanț teritorial aferent nu produc reglementări urbanistice.

Bilanț teritorial pe întreaga zonă PUZ
Plan urbanistic zonal de restructurare urbană Sanex, Cluj

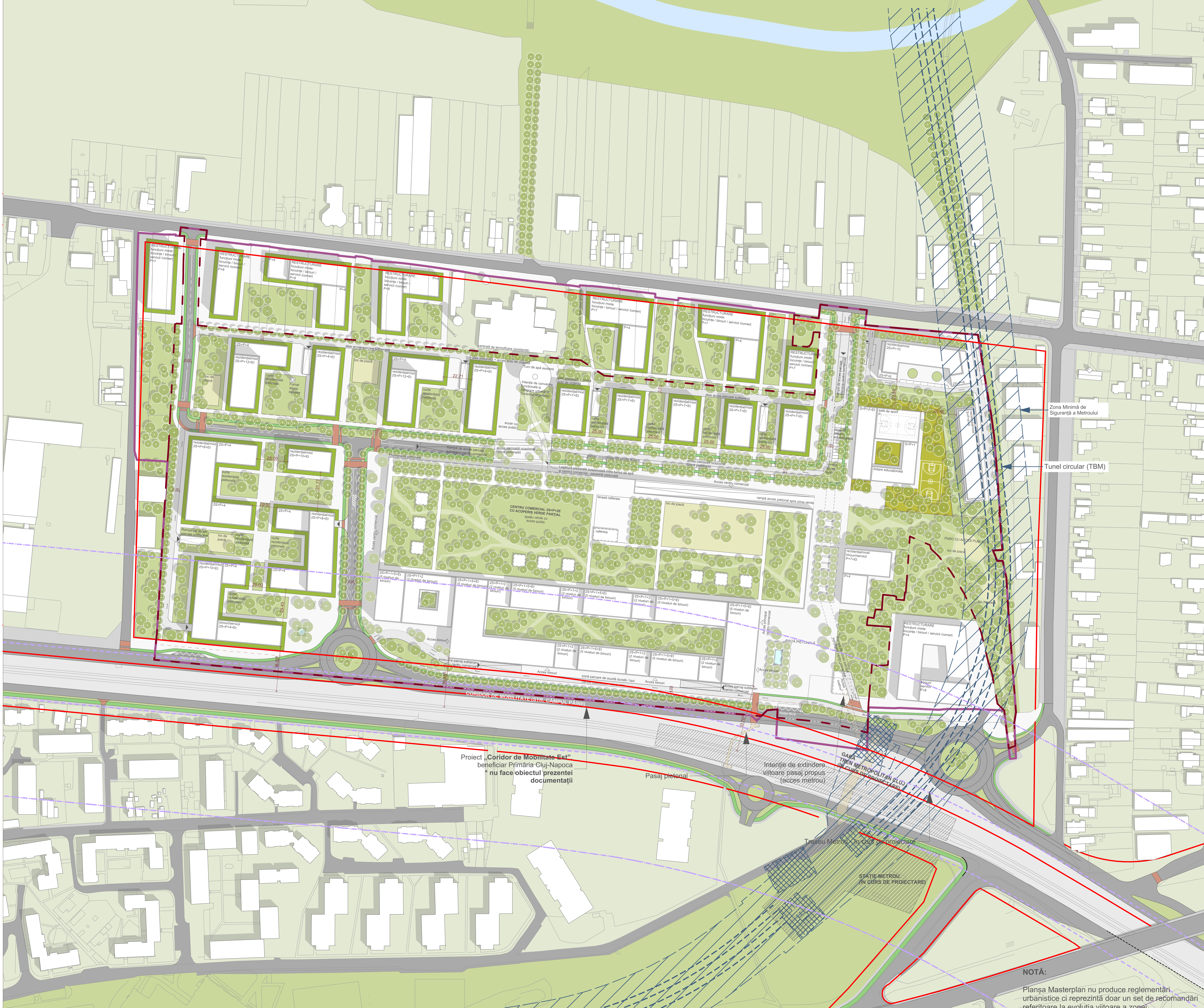
SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață circulației tehnologice și suprafețe de depozitare	82.838	45,46	0	0,00
Suprafață pietonală	0	0,00	32.743	18,01
Suprafață velo	0	0,00	4.402	2,42
Suprafață carosabilă	0	0,00	9.101	5,01
Suprafață shared space	0	0,00	11.868	6,53
Suprafață verde sol / pe placă	13.871	7,63	47.147	25,93
Suprafață verde acoperiș centru comercial	0	0,00	23.189	12,76
TOTAL Suprafațe verzi (spații placă și acoperiș)	13.871	7,63	70.336	38,69
Total suprafețe libere / reconstruite	96.509	53,09	106.261	57,90
Aria construită clădiri cu funcțiuni industriale (fără tărnișe și furnal)	85.239	46,89	0	0,00
Aria construită tărnișe și furnal	42	0,02	42	0,02
Aria construită centru comercial, servicii, birouri	0	0,00	50.825	27,96
Aria construită clădiri de birouri	0	0,00	891	0,48
Aria construită clădiri rezidențiale	0	0,00	22.251	12,24
Aria construită dotare educațională	0	0,00	2.520	1,36
Total suprafețe construite clădiri	85.281	46,91	76.529	42,10
Total suprafețe PUZ	181.790	100	181.790	100

NOTĂ:
Pentru clădiri este permis și un etaj tehnic suplimentar față de regimul de înălțime maxim admis.

	Suprafață mp	POT (%)	CUT	Regim de înălțime	Înălțime (m)	Aria construită (mp)	Aria desigurată (mp)
UTR Sanex	68,00%	2,8	25-P+12	45	74.741	348.703,2	163.882
Parcela 1 – reglementări	124569	60,00%	2,8	25-P+10	36	74.741	348.703,2
Parcela 1 – scenariu ilustrat	134669	48,20%	1,3	25-P+10	34	60037	163.882
Parcela 2 – reglementări	16396	60,00%	2,8	25-P+12	45	9837	45808,8
Parcela 2 – scenariu ilustrat	16396	31,40%	2,4	25-P+12	40	9140	39180
Parcela 3 – reglementări	10839	60,00%	2,8	25-P+10	36	6503	30349,2
Parcela 3 – scenariu ilustrat	10839	32,40%	2,6	25-P+7	34	3507	28075
UTR S. Sanex Ia	60,00%	2,2	25-P+4	18	18	18	18005
Parcela 4 – reglementări	6730	60,00%	2,6	25-P+4	18	4038	14805
Parcela 4 – scenariu ilustrat	6730	37,40%	0,8	25-P+2	12	2920	9064
UTR S. Sanex Va	10,00%	0,1	0+P+1	9	9	9	558
Parcela 5 – reglementări	5583	10,00%	0,1	0+P+1	9	558	558
Parcela 5 – scenariu ilustrat	5583	-	-	-	-	-	-
UTR Sotaria	60,00%	2,8	25-P+10	36	36	29037,6	25181
Parcela 6 – reglementări	8942	60,00%	2,8	25-P+10	36	5305	29037,6
Parcela 6 – scenariu ilustrat	8942	31,30%	2,8	25-P+10	36	2903	25181
TOTAL UTR	173059	Total maxim admis (conform reglement):	101042	465452,9	74007	261382	
TOTAL Parcele	173059	Total maxim admis (conform reglement):	101042	465452,9	74007	261382	



Ilustrare: piață urbană pietonală în zona viitoare stații de metrou Viitorului. Un traseu înverzit, rezervat pietonilor, conduce către nord (str. Plevnei), în direcția Someșului.



LEGENDĂ

	LIMITA ZONEI DE STUDIU ȘI RECOMANDĂRI PENTRU DEZVOLTĂRI DE PERSPECTIVĂ
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE PUZ
	SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ conform PUG Cluj-Napoca 2014

	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	ARBORI PROPUȘI
	SPAȚIU PIETONAL / ALEI
	CAROSABIL
	STRADĂ DE TIP SHARED SPACE regim de zonă pietonală
	SPAȚIU VERDE
	PISTĂ BICICLETE
	TROTUAR
	LOC DE JOACĂ
	ACCES AUTO Notă: poziția exactă a acceselor auto se va stabili prin intermediul documentației PUZ
	GIRAȚIE PROPUȘĂ în curs de proiectare
	STAȚIE TREN METROPOLITAN în curs de proiectare
	STAȚIE DE METROU - SUBTERAN în curs de proiectare
	ACCES STAȚIE / PASAJ PIETONAL în curs de proiectare
	ZONĂ MINIMĂ DE PROTECȚIE A METROULUI (în curs de proiectare) - interdicție definitivă de construire
	ZONĂ MINIMĂ DE SIGURANȚĂ A METROULUI (în curs de proiectare) - amplasarea oricărei construcții noi necesită obținerea Avizului Administratorului Infrastructurii de Metrou
	TUNEL CIRCULAR (TBM) în curs de proiectare

ZONE DE PROTECȚIE

	LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE CF
	LIMITĂ ZONĂ DE SIGURANȚĂ CF

© Acest document este proprietatea firmelor s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit, reprodus sau modificat, fără sau pe lângă, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celor pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA

Beneficiar: SC SANEX SA
Strada Belușului 1
400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ: s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.
strada G. Clémenceau nr. 3, 400021, Cluj-Napoca
0254439488, office@planwerkcluj.org

Autori: arh. Tudor PĂNESCU
arh. Tiberiu CIOLACU
arh. Vișni CROȘTEANU
urb. Ruth DUMA-COMAN
stag. arh. Cristina MOLDOVAN

Rețele editare: s.c. prodeco arhitectură și inginerie s.r.l.
Strada Emil Racoviță 38, 400000, Cluj-Napoca
+40742620253, rares.oarga@prodeco.ro

Autori: ing. Rares CARGĂ
ing. Nicolae DRĂGAN

Planșa / Nr.: 03c Masterplan
(Nu produce reglementări urbanistice)

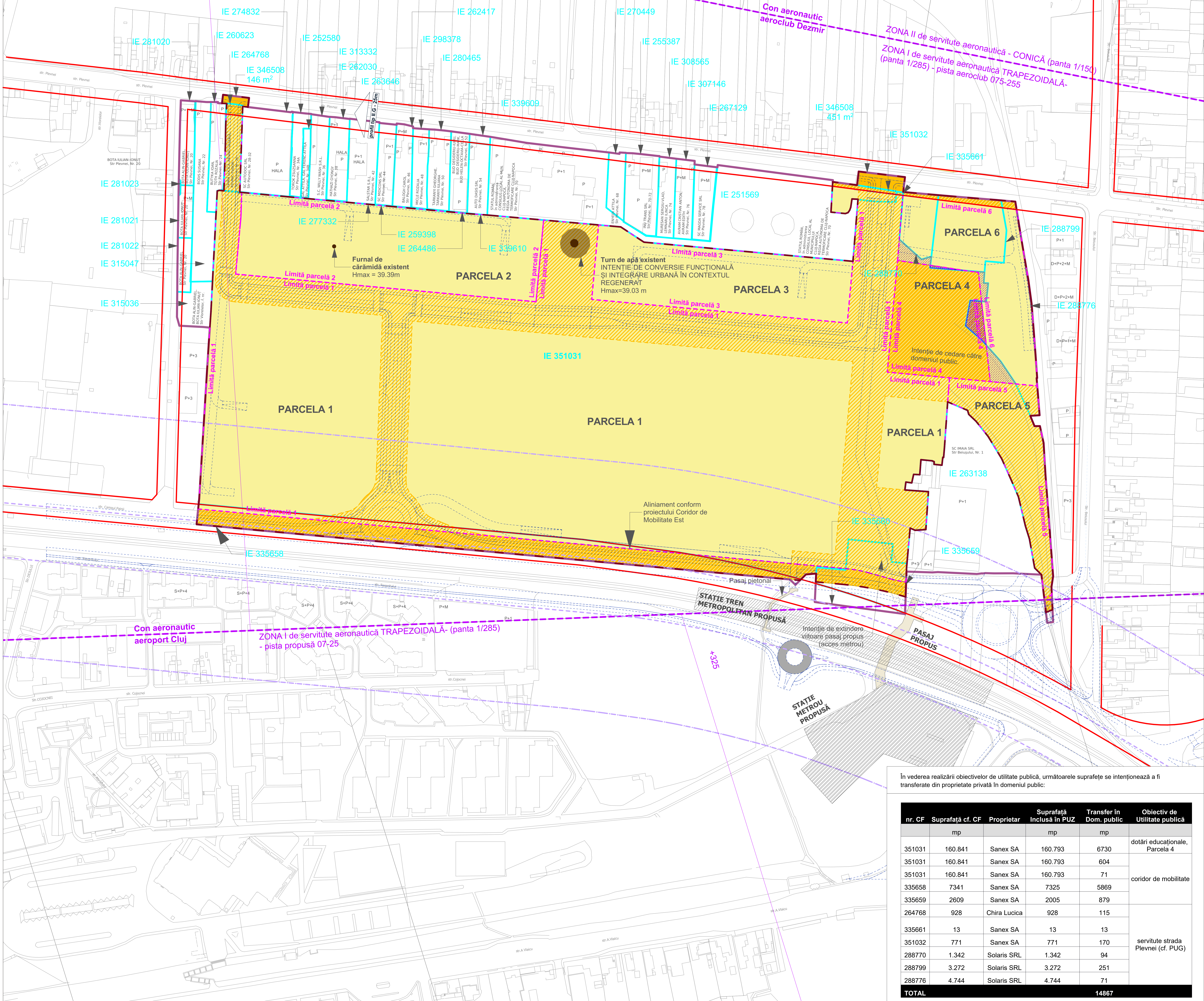
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. contract: U41CJ05.01.2022 **Data:** Iulie 2023 **Scara:** 1:1000

Proiect „Coridor de Mobilitate Est”
beneficiar Primăria Cluj-Napoca
nu face obiectul prezentei
documentații

Intenție de extindere
viitoare pasaj propus
(acces metrou)

NOTĂ:
Planșa Masterplan nu produce reglementări
urbanistice ci reprezintă doar un set de recomandări
referitoare la evoluția viitoare a zonei.



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU ȘI RECOMANDĂRI PENTRU DEZVOLTĂRI DE PERSPECTIVĂ
- LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE PUZ
- LIMITA CADASTRALĂ EXISTENTĂ
- PARCELĂ PROPUȘĂ
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
- REPER DE ARHITECTURĂ INDUSTRIALĂ
- SCHEMĂ PROPUȘĂ INFRASTRUCTURĂ LOCALĂ DE ACCES PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORAȘULUI, MUNICIPIULUI

PROPRIETATE PRIVATĂ

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC
- SCHIMB DE TERENURI ÎNTRU "S.C. SANEX S.A." (CF 351031) ȘI "SOLARIS CAPITAL INVEST S.R.L." (CF 288770, CF 288799, CF 288776)

SERVITUTI

- LIMITĂ ZONĂ DE SERVICIUTE AERONAUTICĂ CIVILĂ (conform RACR-CADOT (zona I, zona II, zona III, zona IV))
- SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ conform PUG Cluj-Napoca 2014
- CĂI DE ACCES ȘI SPAȚII PUBLICE PRIVATE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONE DE PROTECȚIE

- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE CF
- LIMITĂ ZONĂ DE SIGURANȚĂ CF

PROIECTE VIITOARE DE INFRASTRUCTURĂ

- GIRAȚIE PROPUȘĂ în curs de proiectare
- STAȚIE TREN METROPOLITAN în curs de proiectare
- STAȚIE DE METROU - SUBTERAN în curs de proiectare
- ACCES STAȚIE / PASAJ PIETONAL în curs de proiectare

© Acest document este proprietatea firmei s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit, în totalitate sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celor pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică, următoarele suprafețe se intenționează a fi transferate din proprietate privată în domeniul public:

nr. CF	Suprafață cf. CF	Proprietar	Suprafață inclusă în PUZ	Transfer în Dom. public	Obiectiv de Utilitate publică
	mp		mp	mp	
351031	160.841	Sanex SA	160.793	6730	dotări educaționale, Parcela 4
351031	160.841	Sanex SA	160.793	604	coridor de mobilitate
351031	160.841	Sanex SA	160.793	71	
335658	7341	Sanex SA	7325	5869	
335659	2609	Sanex SA	2005	879	servitute strada Plevnei (cf. PUG)
264768	928	Chira Lucica	928	115	
335661	13	Sanex SA	13	13	servitute strada Plevnei (cf. PUG)
351032	771	Sanex SA	771	170	
288770	1.342	Solaris SRL	1.342	94	
288799	3.272	Solaris SRL	3.272	251	
288776	4.744	Solaris SRL	4.744	71	
TOTAL				14867	

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE URBANĂ - SANEX, CLUJ-NAPOCA

Beneficiar: SC SANEX SA
Strada Belușului 1
400394, Cluj-Napoca

Elaborator PUZ: s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l.
strada G. Clemenceau nr. 3, 400021, Cluj-Napoca
0264439488, office@planwerkcluj.org

Autori: arh. Tudor PĂNESCU
arh. Tiberiu CIOLACU
arh. Vișeu CRESOȘTEANU
urb. Ruth OLIMĂ-COMAN
stag. arh. Cristina MOLDOVAN

Rețele editare: s.c. prodeco arhitectură și inginerie s.r.l.
Strada Emil Racoviță 38, 400000, Cluj-Napoca
+40742620253, rares.oarga@prodeco.ro.ro

Autori: ing. Rareș OARGĂ
ing. Nicolae DRĂGAN

Planșă / Nr.: 04 Proprietatea asupra terenurilor

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. contract: U41CJ/05.01.2022 **Data:** Iulie 2023 **Scara:** 1:1000



ilustrare: piață urbană pietonală în zona viitoarei stații de metrou Viitorului. Un traseu înverzit, rezervat pietonilor, conduce către nord (str. Plevnei), în direcția Someșului.



ilustrare: zonă mixtă, predominant rezidențială. Amenajarea curții integrează un furnal al fostei platforme industriale Sanex.



ilustrare: o axă pietonală cu caracter verde face legătura între parcul și școala propuse pe latura de est și zona mixtă din vest trepte înverzite asigură accesul public la zona verde amenajată la partea superioară a centrului comercial



ilustrare: ax pietonal principal, în regim shared space. Legătură pietonală Est-Vest, de-a lungul centrului comercial și a zonei mixte, predominant rezidențiale