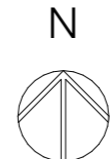


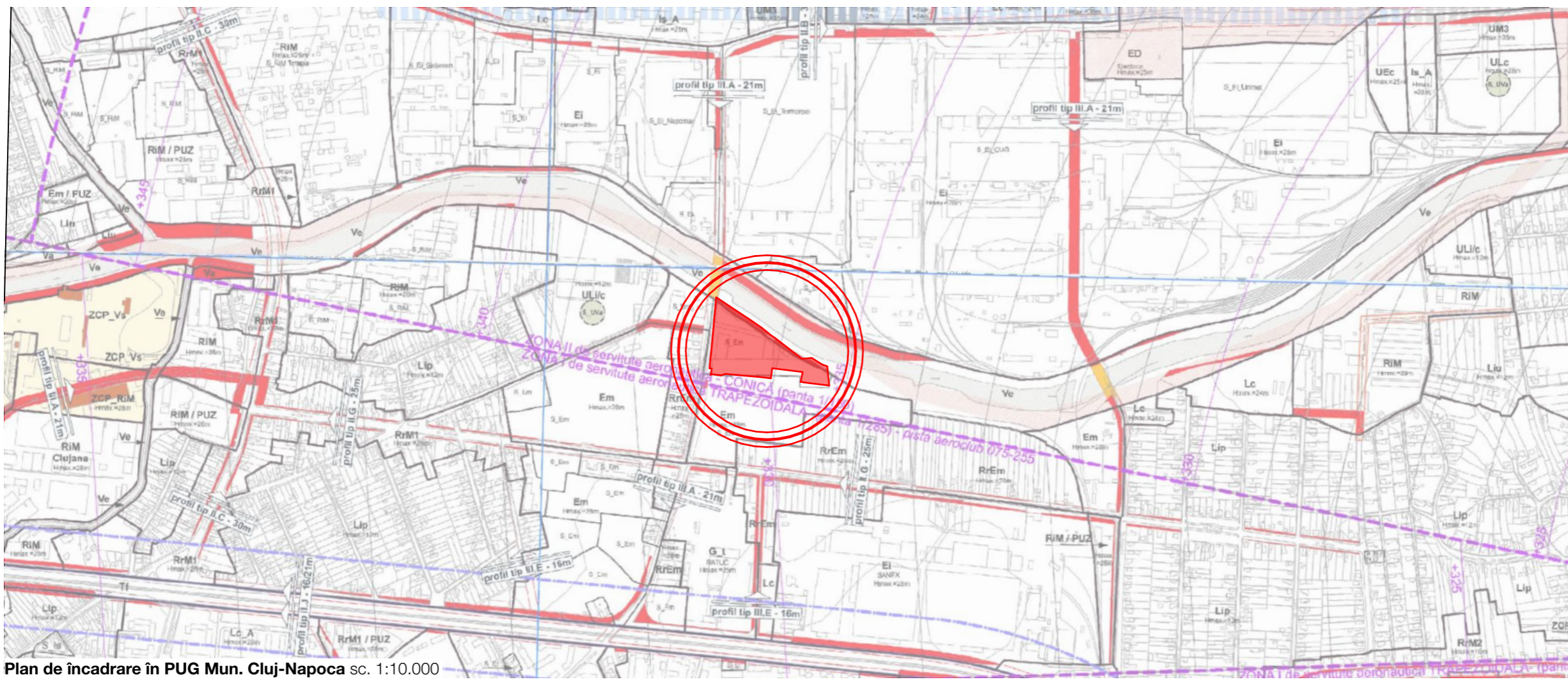
Plan de încadrare în zonă sc. 1:10.000



**LEGENDĂ**



Teren care a generat PUZ



Plan de încadrare în PUG Mun. Cluj-Napoca sc. 1:10.000



ARHI BOX S.R.L.  
 adresa: Dimitrie Bolintineanu 29B  
 C.U.I. RO22943829  
 J12/5399/2007

Responsabil proiect: Arh. Andrei Andone  
 tel: 0752 806 203  
 e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al ARHI BOX S.R.L.  
 Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.



ARHI BOX S.R.L.  
 arhibox.ro  
 C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
 Dimitrie Bolintineanu 29B Cluj-Napoca  
 +40 740 169 204 office@arhibox.ro

**Inițiator:**  
 BOGATA SERV S.A.  
 pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

**Denumire proiect:**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii De Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj  
 C.F. Nr. 335604; C.F. Nr. 296338; C.F. Nr. 304790; C.F. Nr. 257066

**Șef proiect:**  
 Arh. Călin LADA

**Echipă de proiectare:**  
 Arh. Anca VIRGINAȘ  
 Arh. Mihai RACU  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI



**Redactat:**  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Proiect nr:** 399/2022 Aprilie 2022

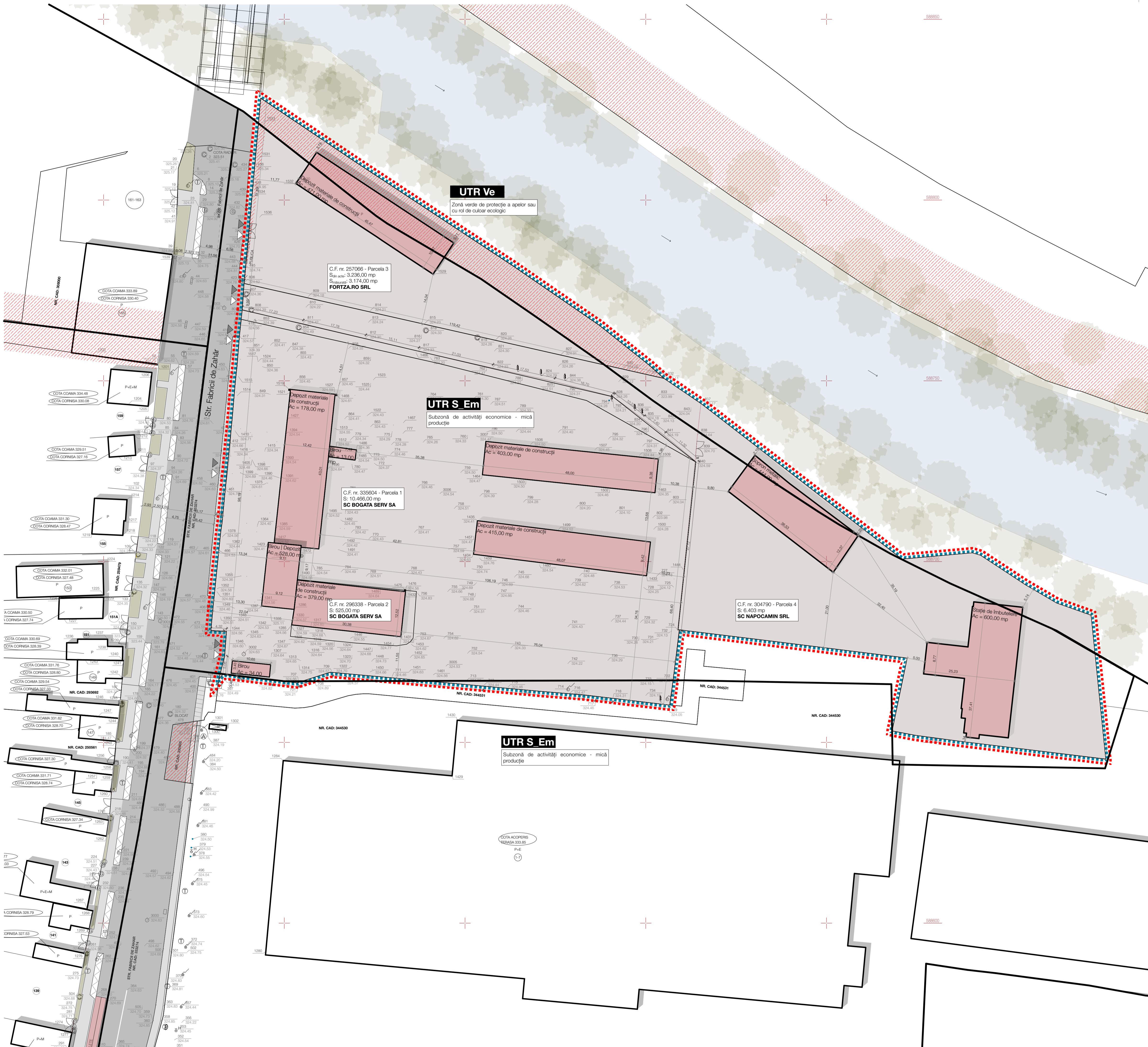
**Faza:** P.U.Z.

**Scara:** 1:10000

**Denumire planșă:**  
 Încadrare în teritoriu

**Planșa nr:**  
 UO

**Data listare:** 09.02.2024



C.F. nr. 335604, C.F. Nr. 296338  
Parcela (TOTAL) CG

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
518	588668.874	395383.034	5.084
1297	588673.935	395383.519	6.967
1344	588669.882	395384.049	4.200
1298	588681.028	395379.731	22.302
466	588703.227	395381.877	17.669
461	588723.730	395383.111	4.078
407	58874.838	395384.304	4.637
410	58879.435	395384.913	7.567
411	58879.989	395385.302	15.045
432	58875.197	395386.987	10.548
417	58872.481	395387.623	7.091
804	588769.547	395388.218	17.232
811	588765.823	395405.043	17.780
812	588761.733	395422.346	15.107
817	588758.227	395437.041	21.028
822	588753.555	395457.543	17.334
825	588749.792	395474.868	16.701
828	588745.686	395490.851	10.227
834	588739.598	395499.074	7.400
841	588735.042	395504.915	11.204
840	588727.861	395513.671	47.125
724	588690.988	395508.808	0.374
725	588690.948	395509.180	13.985
722	588667.061	395507.530	6.857
719	588660.284	395506.483	15.699
718	588662.243	395490.907	4.826
717	588662.610	395486.095	7.315
716	588663.382	395478.820	23.928
712	588665.531	395454.989	25.405
711	588667.689	395429.094	12.607
710	588669.057	395417.081	3.877
709	588669.395	395413.219	5.458
706	588667.890	395407.973	4.254
707	588666.468	395403.953	6.992
706	588667.029	395396.984	14.071

S(TOTAL)=11314.89mp P=432.484m

C.F. nr. 304790

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
152	588727.55	395503.85	26.88
224	588745.58	395490.33	103.33
220	588763.62	395388.88	7.23
226	588776.93	395388.87	18.09
222	588750.87	395385.03	12.46
222	58874.69	395385.85	70.29
165	588700.83	395570.88	10.56
159	58870.75	395597.59	61.04
203	58883.53	395605.49	9.85
208	58883.53	395613.87	10.80
205	58885.17	395623.10	38.89
203	588845.28	395627.25	38.89
178	588852.25	395637.88	13.83
178	58885.84	395674.80	6.82
181	588853.80	395689.15	20.58
180	588873.22	395672.37	38.28
128	588878.08	395634.55	25.58
148	588881.77	395608.95	48.84

ST=6403mp P=531.6m

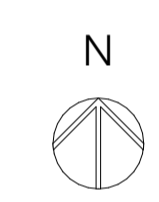
C.F. nr. 257066

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j-1)
	X [m]	Y [m]	
1	588776.820	395388.870	11.888
2	588788.764	395390.003	5.882
3	588794.624	395390.516	33.579
4	588828.169	395393.468	31.355
5	588810.636	395418.479	52.367
6	588781.818	395463.198	29.110
7	588765.326	395487.178	17.744
8	588754.247	395507.086	5.362
0	588750.670	395506.030	110.001

S = 3174.00 mp P=306.475m

Nota: Suprafata din acte: 3.236,00 mp

**Mihai Konradi** Digitally signed by Mihai Konradi Date: 2023.11.14 15:34:46 +02'00'



**LEGENDĂ**

- Limită teren reglementat
- Limită zonă studiată
- Limită UTR
- Construcții existente pe terenul reglementat
- Construcții învecinate
- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală
- Suprafață spații verzi neamenajate
- Suprafețe neamenajate
- Rigolă
- Servitute de utilitate publică conform PUG Cuiș-Napoca
- Curs de apă - Someșul Mic
- Acces auto existent pe terenul reglementat
- Acces pietonal existent pe terenul reglementat

**BILANȚ TERITORIAL**

FUNCȚIUNI	existent	
	mp	%
S. teren reglementat	20.568	100,00
S. parcelă C.F. nr. 335604	10.496	50,88
S. parcelă C.F. nr. 296338	625	2,55
S. parcelă C.F. nr. 304790	6.403	31,13
S. parcelă C.F. nr. 257066	3.174	15,44
Suprafață construită	3.465	16,85
Suprafață neamenajată	17.103	83,15

**BILANȚ UTR**

FUNCȚIUNI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren aferentă UTR S Em	18.699,31	90,91	0,00	0,00
Suprafață teren aferentă UTR Ve	1.868,69	9,09	1.868,69	9,09
Suprafață teren aferentă UTR Et*	0,00	0,00	7.708,31	37,47
Suprafață teren aferentă UTR Ec	0,00	0,00	10.991,00	53,44

**ARHI BOX S.R.L.**  
adresa: Dimitrie Bolintineanu 29B  
C.U.I.: RO22943829  
J15/5399/2007

Responsabil proiect: **Arh. Andrei Andone**  
nr. 0752 206 203  
e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Arh. Andrei Andone  
C.U.I.: RO22943829 J15/5399/2007  
Dimitrie Bolintineanu 29B Cuiș-Napoca  
+40 752 165 204 arhibox.ro

**Inițiator:**  
BOGATA SERV S.A.  
pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

**Denumire proiect:**  
Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

**Șef proiect:**  
Arh. Călin LADA

**Echipă de proiectare:**  
Arh. Anca VIRGINAȘ  
Arh. Mihai RACU  
Arh. Andrei ANDONE  
Arh. Ștefania PUSTAI



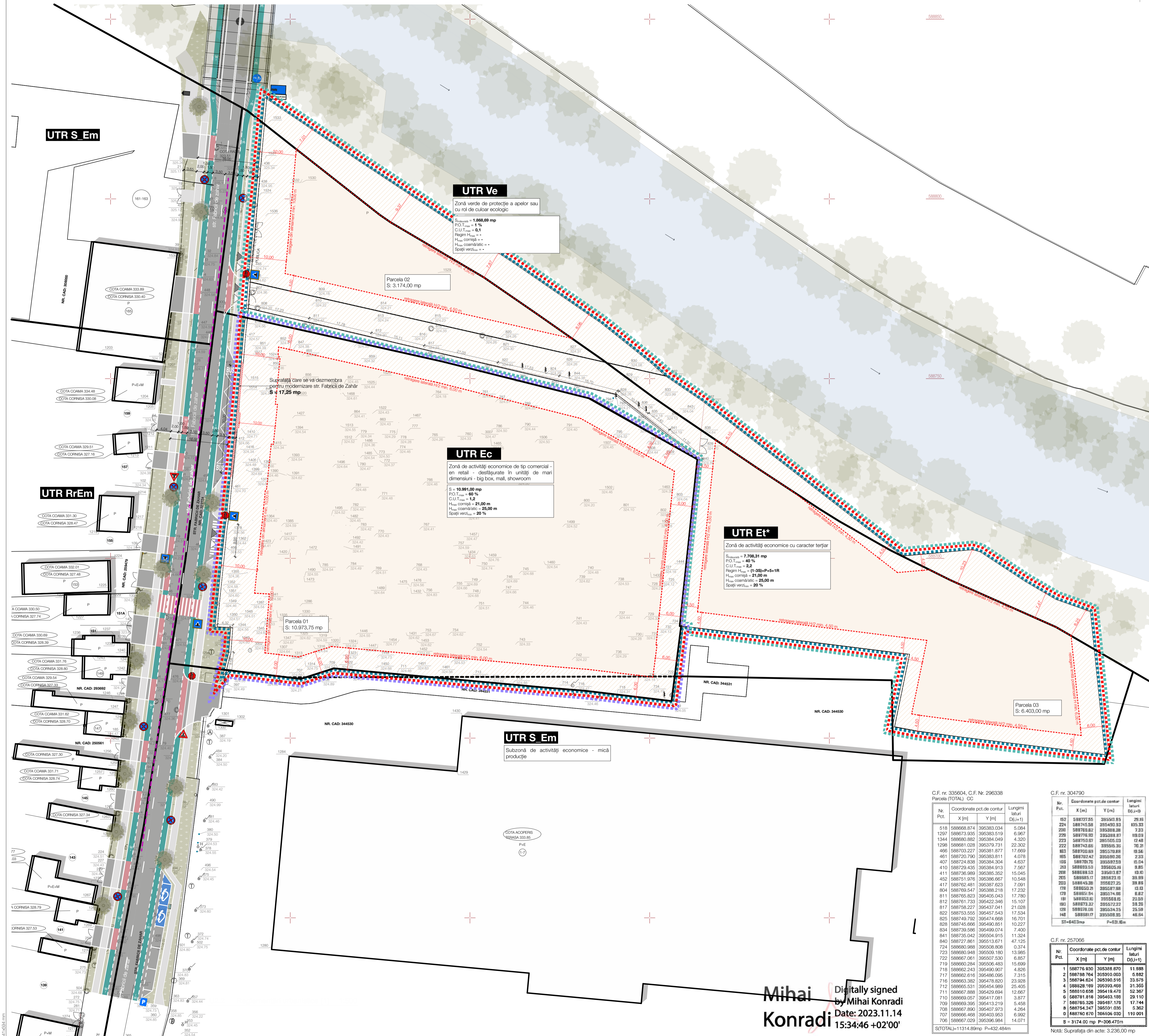
**Redactat:**  
Arh. Andrei ANDONE  
Arh. Ștefania PUSTAI

**Proiect nr.:** 399/2022  
Aprilie 2022

**Faza:** P.U.Z.  
**Scara:** 1:500

**Denumire planșă:** Situația existentă

**Planșa nr.:** U1  
**Data listare:** 09.02.2024



**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**UTR Ec** Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

**Amplasare față de limitele de proprietate**  
 față de aliniament: 10,00 m  
 față de limitele laterale: 6,00 m  
 față de limita posterioară: 6,00 m

**Înălțimea maximă a clădirilor**  
 $H_{max}$  corectată = 21,00 m  
 $H_{max}$  coamă/atic = 25,00 m

**Spații libere și spații plantate**  
 minim 20%

**Indicatori urbanistici**  
 P.O.T.<sub>max</sub> = 60 %  
 C.U.T.<sub>max</sub> = 1,2

**UTR Et\*** Zonă de activități economice cu caracter terțiar

**Amplasare față de limitele de proprietate**  
 față de aliniament: 10,00 m  
 față de limitele laterale: 4,50 m  
 față de limita posterioară: 6,00 m

**Înălțimea maximă a clădirilor**  
 Regim  $H_{max}$  = (1-3S)+P+5+1R  
 $H_{max}$  corectată = 21,00 m  
 $H_{max}$  coamă/atic = 25,00 m

**Spații libere și spații plantate**  
 minim 20%

**Indicatori urbanistici**  
 P.O.T.<sub>max</sub> = 40 %  
 C.U.T.<sub>max</sub> = 2,2

**UTR Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

**Amplasare față de limitele de proprietate**  
 nu este cazul

**Înălțimea maximă a clădirilor**  
 nu este cazul

**Spații libere și spații plantate**  
 Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

**Indicatori urbanistici**  
 P.O.T.<sub>max</sub> = 1 %  
 C.U.T.<sub>max</sub> = 0,1

**CALCUL NECESAR PARCAJE**

Conform Anexei 2 la P.U.G. Cluj-Napoca, se estimează necesarul de parcaje pentru funcțiunile propuse:

**UTR Ec** Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

- 1 loc de parcare / 15 mp A, vânzare și primire public
- 1 loc de parcare / 15 persoane (pentru personal)
- 1 loc de parcare biciclete / 50 mp A, vânzare și primire public

Se propune A, vânzare și primire pentru supermarket de aprox. 1.500 mp, de unde rezultă:

- 100 locuri de parcare pentru clienți
- 2 locuri de parcare pentru personal
- 30 de locuri de parcare pentru biciclete

**UTR Et\*** Zonă de activități economice cu caracter tip terțiar

- 1 loc de parcare / 80 mp A, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare biciclete / 80 mp A, pentru funcțiuni fără acces public

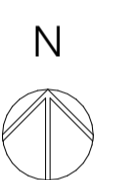
Se propune A, totală pentru cele 3 corpuri de clădire cu funcțiunea de birouri, de aprox. 10.600 mp, de unde rezultă:

- 133 locuri de parcare
- 133 locuri de parcare pentru biciclete

**LEGENDĂ**

- Limită teren reglementat
- Limită zonă studiată
- Faza 1
- Faza 2
- Limită UTR
- Construcții învecinate
- Retrageri minime față de limitele de proprietate
- Suprafață construită
- Suprafață reconstruită
- Suprafață care se va dezmembra în vederea modernizării str. Fabricii de Zahar
- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală
- Suprafață spații verzi amenajate
- Profil stradal existent
- Suprafață pistă de biciclete
- Curs de apă - Someșul Mic
- Acces auto propus pe terenul reglementat
- Acces pietonal propus pe terenul reglementat

**PROFIL STRADAL**  
 Str. Fabricii de Zahar - profil III, 21 m zona mixtă sc. 1: 200



**ARHI BOX S.R.L.**  
 adresa: Dimitrie Bolintineanu 298  
 C.U.I.: RO22943829  
 J12/5399/2007

Responsabil proiect: **Arh. Andrei Andone**  
 tel: 0752 906 203  
 e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Arh. Andrei Andone  
 C.U.I.: RO22943829  
 J12/5399/2007  
 Dimiter Bolintineanu 298  
 +40752189204

**Inițiator:**  
 BOGATA SERV S.A.  
 pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

**Denumire proiect:**  
 Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Man. Cluj Napoca, Str. Fabricii de Zahar, Nr. 166, Aut. Cluj  
 C.F. Nr. 335904; C.F. Nr. 296338; C.F. Nr. 304790; C.F. Nr. 257066

**Șef proiect:**  
 Arh. Călin LADA

**Echipă de proiectare:**  
 Arh. Anca VIRGINAȘ  
 Arh. Mihai RĂCUI  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI



**Redactat:**  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Proiect nr.:** 399/2022  
 Aprilie 2022

**Faza:** P.U.Z.

**Scara:** 1:500

**Denumire planșă:** Reglementări urbanistice

**Planșa nr.:** U2

**Data listare:** 06.02.2024

C.F. nr. 335604, C.F. Nr. 296338  
 Parcela (TOTAL) CC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale (Dx+1)	
	X [m]	Y [m]	
518	588668.874	395383.034	5.084
1297	588673.935	395383.519	6.967
1344	588680.892	395384.049	4.320
1298	588681.028	395379.731	22.302
466	588703.227	395381.877	17.669
461	588720.790	395383.811	4.078
407	588724.838	395384.304	4.837
410	588729.435	395384.913	7.567
411	588736.989	395385.352	15.045
452	588751.676	395386.667	10.548
417	588762.481	395387.623	7.091
804	588769.547	395388.218	17.232
811	588765.823	395405.043	17.780
812	588761.733	395422.346	15.107
817	588758.227	395437.041	21.028
822	588753.555	395457.543	17.534
825	588749.792	395474.666	16.701
828	588745.666	395490.851	10.227
834	588739.686	395499.074	7.400
841	588735.042	395504.915	11.324
840	588727.861	395513.671	47.125
724	588660.988	395508.808	0.374
723	588661.948	395509.190	13.985
722	588667.061	395507.530	6.857
719	588660.284	395506.483	15.699
718	588662.243	395490.907	4.826
717	588662.616	395486.056	7.515
716	588663.382	395478.820	23.928
712	588665.831	395454.989	25.405
708	588667.898	395429.094	12.667
710	588669.057	395417.081	3.877
709	588669.395	395413.219	5.458
706	588667.890	395407.973	4.264
707	588666.468	395403.953	6.992
708	588667.029	395396.984	14.071

S(TOTAL)=11314.88mp P=432.484m

C.F. nr. 304790

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale (Dx+1)	
	X [m]	Y [m]	
152	588727.855	395305.85	28.85
224	588745.588	395400.33	105.33
200	588758.82	395398.38	7.23
229	588776.93	395398.87	109.09
222	588750.87	395505.03	12.48
222	588743.85	395505.35	70.77
163	588700.83	395570.88	19.56
165	588702.42	395580.26	23.3
168	588707.8	395597.59	85.84
203	588683.53	395605.15	8.85
208	588688.53	395610.87	10.10
205	588685.17	395623.8	38.89
203	588645.38	395627.25	38.89
178	588650.2	395637.88	13.83
178	588651.84	395674.88	8.82
191	588653.85	395658.15	20.58
181	588673.32	395672.32	38.39
182	588678.08	395634.33	25.39
148	588681.87	395608.25	48.84

ST=6403mp P=631.86m

C.F. nr. 257066

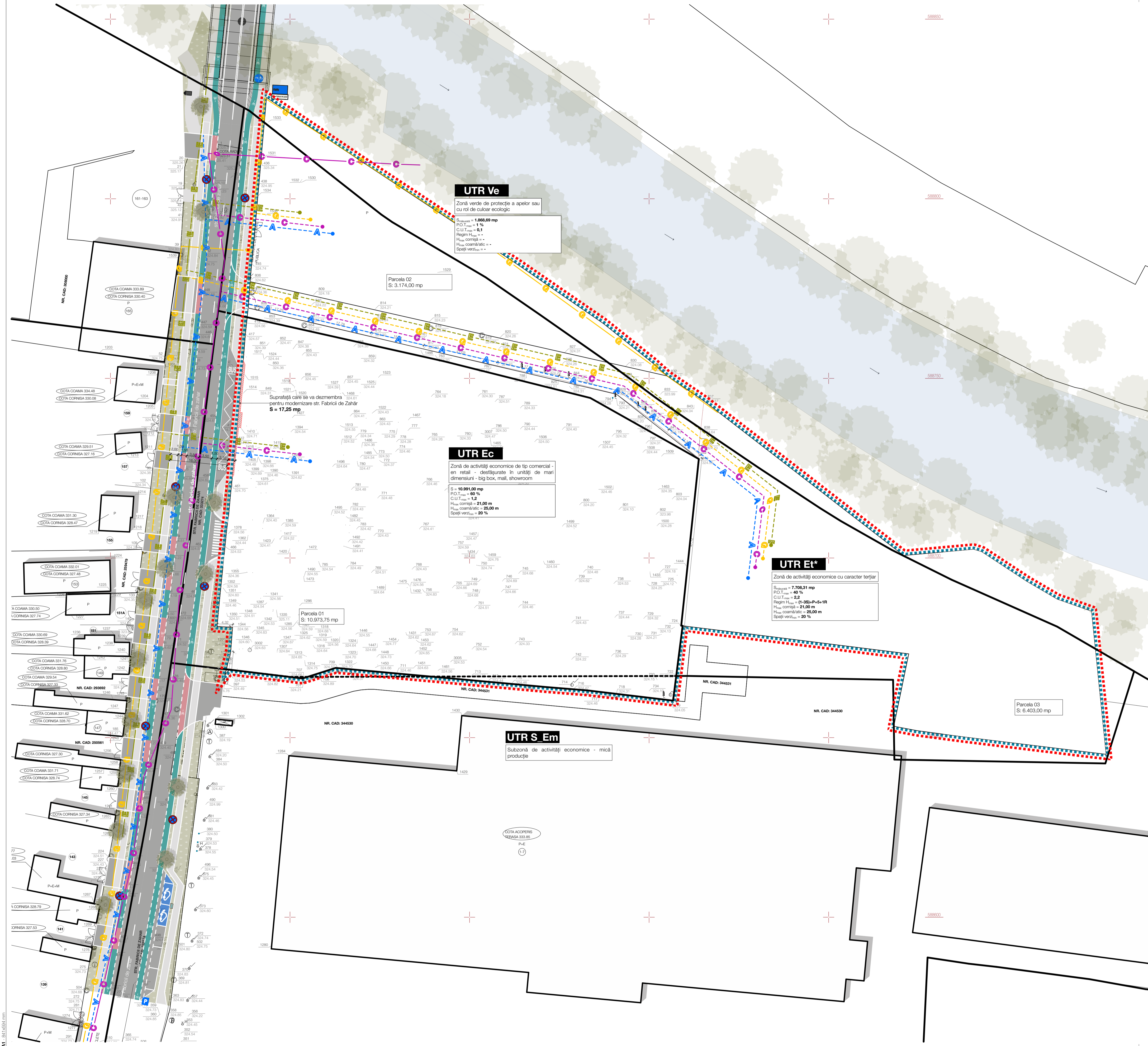
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale (Dx+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	588776.836	395388.870	11.588
2	588758.764	395390.003	6.882
3	588784.624	395390.516	33.679
4	588626.189	396036.468	31.365
5	58810.638	395418.478	62.367
6	58871.818	395463.198	29.110
7	588765.326	395487.178	17.744
8	588754.247	395501.035	5.362
0	588762.670	395508.030	110.001

S = 3174.00 mp P=306.472m

Notă: Suprafața din acte: 3.236.00 mp

Mihai Konradi  
 Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2023.11.14 15:34:46 +02'00'

Arh. Ștefania PUSTAI



**UTR Ve**  
 Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic  
 $S_{suprafata} = 1.866,69 \text{ mp}$   
 $P.O.T_{min} = 1\%$   
 $C.U.T_{min} = 0,1$   
 $H_{max} \text{ cornisă} = -$   
 $H_{max} \text{ comărnatic} = -$   
 $Spatii \text{ verzi}_{min} = -$

**UTR Ec**  
 Zonă de activități economice de tip comercial - în retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom  
 $S = 10.991,00 \text{ mp}$   
 $P.O.T_{min} = 60\%$   
 $C.U.T_{min} = 1,2$   
 $H_{max} \text{ cornisă} = 21,00 \text{ m}$   
 $H_{max} \text{ comărnatic} = 25,00 \text{ m}$   
 $Spatii \text{ verzi}_{min} = 20\%$

**UTR Et\***  
 Zonă de activități economice cu caracter terțiar  
 $S_{suprafata} = 7.708,31 \text{ mp}$   
 $P.O.T_{min} = 40\%$   
 $C.U.T_{min} = 2,2$   
 $H_{max} \text{ cornisă} = (1-35)P+5+1R$   
 $H_{max} \text{ comărnatic} = 21,00 \text{ m}$   
 $H_{max} \text{ comărnatic} = 25,00 \text{ m}$   
 $Spatii \text{ verzi}_{min} = 20\%$

**UTR S.Em**  
 Subzonă de activități economice - mică producție

C.F. nr. 335604, C.F. Nr. 296338  
 Parcela (TOTAL) CG

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	
X [m]	Y [m]	D(±0)	
518	588668.874	395383.034	5.084
1297	588670.935	395383.519	6.967
1344	588668.882	395384.049	4.200
1298	588661.028	395379.731	22.302
466	588703.227	395381.877	17.669
461	588702.730	395383.111	4.078
407	58874.838	395384.304	4.637
410	58879.435	395384.913	7.567
411	58879.989	395385.302	15.045
452	588761.076	395386.987	10.548
417	588762.481	395387.623	7.091
804	588769.547	395388.218	17.232
811	588765.823	395405.043	17.780
812	588761.733	395422.346	15.107
817	588758.227	395437.041	21.028
822	588753.555	395457.543	17.334
825	588749.792	395474.688	16.701
828	588745.686	395490.851	10.227
834	588739.586	395499.074	7.400
841	588735.042	395504.915	11.204
840	588727.861	395513.671	47.125
724	588690.988	395508.808	0.374
725	588690.948	395509.180	13.985
722	588667.061	395507.530	6.857
719	588660.284	395506.483	15.609
718	588662.243	395490.907	4.628
717	588662.610	395486.095	7.315
716	588663.382	395478.820	23.928
712	588665.531	395454.989	25.405
711	588667.689	395429.094	12.607
710	588669.057	395417.081	3.877
709	588669.395	395413.219	5.458
706	588667.890	395407.973	4.254
707	588666.468	395403.953	6.992
706	588667.029	395396.984	14.071

S(TOTAL)=11314.89mp P=432.484m

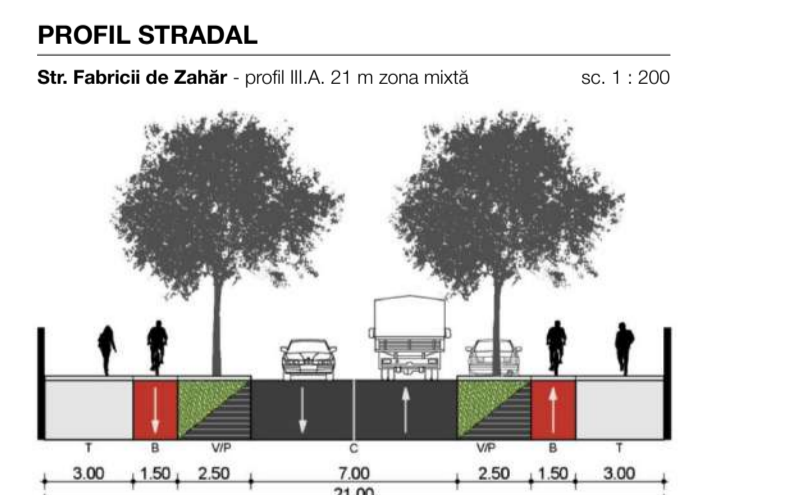
C.F. nr. 257066

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	
X [m]	Y [m]	D(±0)	
1	588776.820	395388.870	11.988
2	588794.764	395390.003	6.882
3	588794.624	395390.516	33.575
4	588828.169	395393.498	31.355
5	588810.636	395418.479	52.367
6	588781.818	395453.198	29.110
7	588785.326	395487.178	17.744
8	588754.247	395501.036	6.362
0	588750.670	395506.030	110.001

S = 3174.00 mp P=306.475m  
 Nota: Suprafața din acte: 3.236,00 mp

**Mihai Konradi** Digitally signed  
 Date: 2023.11.14 15:34:46 +02'00'

- LEGENDĂ**
- Limită teren reglementat
  - Limită zonă studiată
  - Limită UTR
  - Construcții învecinate
  - Suprafață carosabilă
  - Suprafață pietonală
  - Suprafață pistă de biciclete
  - Suprafață care se va dezmembra în vederea modernizării str. Fabricii de Zahăr
  - Curs de apă - Someșul Mic
  - Acces auto propus pe terenul reglementat
  - Acces pietonal propus pe terenul reglementat
  - Conducță publică de apă existentă
  - Conducță de apă propusă
  - Conducță publică de canalizare existentă
  - Conducță de canalizare propusă
  - Conducță publică de gaz existentă
  - Conducță de gaz propusă
  - Linie publică de electricitate existentă
  - Linie de electricitate propusă



**BILANȚ UTR**

FUNCȚIUNI	existent	propus	
mp	%	mp %	
Suprafață teren aferentă UTR S.Em	18.699,31	0,00	0,00
Suprafață teren aferentă UTR Ve	1.866,69	9,09	1.866,69 9,09
Suprafață teren aferentă UTR Et*	0,00	0,00	7.708,31 37,47
Suprafață teren aferentă UTR Ec	0,00	0,00	10.991,00 53,44

**ARHI BOX S.R.L.**  
 adresa: Dimitrie Bolintineanu 29B  
 C.U.I. RO22943829  
 J15/5399/2007

Responsabil proiect: Arh. Andrei Andone  
 tel: 0752 906 203  
 e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Acces document și informații exprimate în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial în întregime decât cu acordul scris al ARHI BOX S.R.L.  
 Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

**ARHI BOX**  
 arhibox.ro  
 C.U.I. RO22943829  
 Dimitrie Bolintineanu 29B - Alipieștii  
 +40 752 189 204 office@arhibox.ro

**Inițiator:**  
 BOGATĂ SERV S.A.  
 pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

**Denumire proiect:**  
 Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Mem. Cluj Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Aut. Cluj  
 C.F. Nr. 335604, C.F. Nr. 296338, C.F. Nr. 304790, C.F. Nr. 257066

**Șef proiect:**  
 Arh. Călin LADA

**Echipă de proiectare:**  
 Arh. Anca VIRGIŢAȘ  
 Arh. Mihai RACU  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Redactat:**  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Proiect nr.:** 399/2022 Aprilie 2022

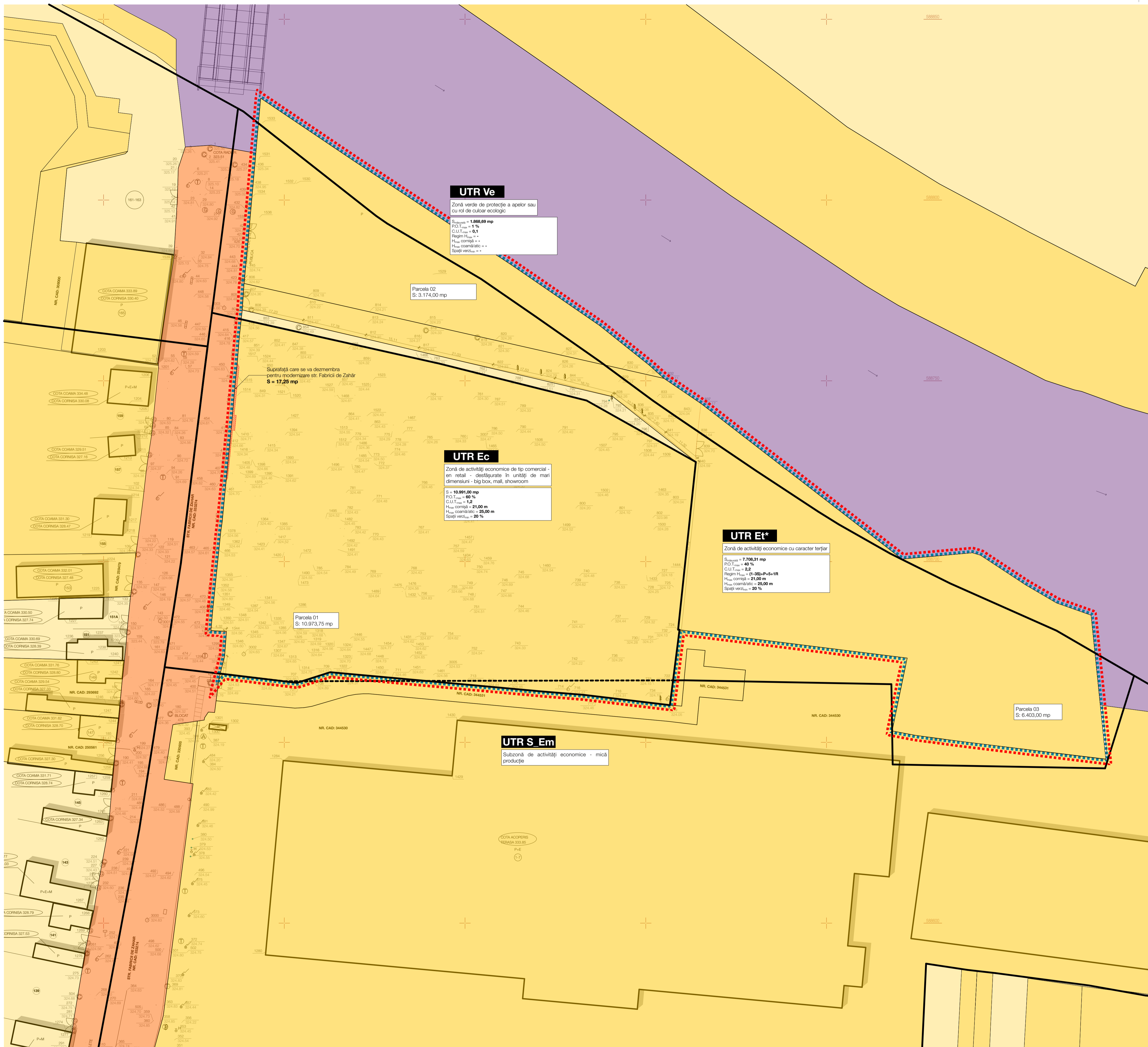
**Faza:** P.U.Z.

**Scara:** 1:500

**Denumire planșă:** Reglementării edilitare

**Planșa nr.:** U3

**Data listare:** 09.02.2024



**UTR Ve**

Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic  
 $S_{suprafata} = 1.866,69$  mp  
 $P.O.T_{max} = 1\%$   
 $C.U.T_{max} = 0,1$   
 $H_{max} corrigi = -$   
 $H_{max} comaritat = -$   
 $Spatii verzi_{min} = -$

Parcela 02  
 $S: 3.174,00$  mp

**UTR Ec**

Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom  
 $S = 10.991,00$  mp  
 $P.O.T_{max} = 60\%$   
 $C.U.T_{max} = 1,2$   
 $H_{max} corrigi = 21,00$  m  
 $H_{max} comaritat = 25,00$  m  
 $Spatii verzi_{min} = 20\%$

Parcela 01  
 $S: 10.973,75$  mp

**UTR Et\***

Zonă de activități economice cu caracter terțiar  
 $S_{suprafata} = 7.709,31$  mp  
 $P.O.T_{max} = 40\%$   
 $C.U.T_{max} = 2,2$   
 $H_{max} corrigi = (1-30) \cdot P + 5 + 1R$   
 $H_{max} corrigi = 21,00$  m  
 $H_{max} comaritat = 25,00$  m  
 $Spatii verzi_{min} = 20\%$

Parcela 03  
 $S: 6.403,00$  mp

**UTR S.Em**

Subzonă de activități economice - mică producție

C.F. nr. 335604, C.F. Nr. 296338  
Parcela (TOTAL) CG

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)	
X [m]	Y [m]		
518	588668,874	395383,034	5,084
1297	588673,935	395383,519	6,967
1344	588665,882	395384,049	4,200
1298	588661,028	395379,731	22,302
466	588703,227	395381,877	17,669
461	588723,730	395383,111	4,078
407	588724,838	395384,304	4,637
410	588729,435	395384,913	7,567
411	588731,989	395385,302	16,045
432	588761,070	395396,167	10,548
417	588762,481	395387,623	7,091
804	588769,547	395388,218	17,232
811	588765,823	395405,043	17,780
812	588761,733	395422,346	15,107
817	588758,227	395437,041	21,028
822	588753,555	395457,543	17,534
825	588749,792	395474,668	16,701
828	588745,666	395490,851	10,227
834	588739,598	395499,074	7,400
841	588735,042	395504,915	11,204
840	588727,861	395513,671	47,125
724	588690,988	395508,808	0,374
725	588690,948	395509,180	13,985
722	588667,061	395507,530	6,857
719	588660,284	395506,483	15,609
718	588662,243	395490,907	4,826
717	588662,610	395486,095	7,315
716	588663,382	395478,820	23,928
712	588665,531	395454,989	25,405
711	588667,688	395429,934	12,607
710	588669,057	395417,081	3,877
709	588669,395	395413,219	5,458
706	588667,890	395407,973	4,254
707	588666,468	395403,853	6,992
706	588667,029	395396,984	14,071

S(TOTAL)=11314,89mp P=432,484m

C.F. nr. 304790

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+0)	
X [m]	Y [m]		
152	588727,55	385503,85	26,88
224	588745,59	385490,93	103,33
230	588745,82	385498,88	7,23
226	588776,93	385388,87	18,03
222	588773,69	385505,03	12,46
165	588743,69	385503,85	70,29
163	588700,83	385570,88	10,56
159	588707,47	385590,26	2,53
158	588707,75	385597,59	6,04
203	588893,59	385605,49	9,85
208	588898,53	385618,87	10,80
205	588885,17	385627,25	38,89
203	588845,28	385627,25	38,89
178	588852,25	385637,88	13,83
178	588851,84	385674,80	6,82
181	588853,80	385689,15	20,58
180	588872,32	385672,37	38,28
128	588878,08	385634,25	25,58
148	588981,77	385608,95	48,84

ST=6403mp P=531,6m

C.F. nr. 257066

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)	
X [m]	Y [m]		
1	588776,830	385388,870	11,888
2	588788,764	385390,003	6,882
3	588794,624	385390,516	33,579
4	588828,169	385393,468	31,365
5	588810,636	385418,479	52,367
6	588781,818	385463,198	29,110
7	588785,326	385487,178	17,744
8	588754,247	385507,086	5,362
0	588750,670	385506,030	110,001

S = 3174,00 mp P=306,475m

Nota: Suprafata din acte: 3.236,00 mp

**Mihai Konradi** Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2023.11.14 15:34:46 +02'00'

**LEGENDĂ**

- Limită teren reglementat
- Limită zonă studiată
- Construcții învecinate
- Parcela aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice
- Parcela aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca
- Suprafață care se va dezmembra în vederea modernizării str. Fabricii de Zahăr
- Parcela aflate în proprietatea Statului Român
- Limită UTR

**ARHI BOX S.R.L.**  
 adresa: Dimitrie Bolintineanu 29B  
 C.U.I. RO22943829  
 J12/5399/2007

Responsabil proiect: Arh. Andrei Andone  
 tel: 0752 906 203  
 e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Acces document și informație exprimate în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al ARHI BOX S.R.L.  
 Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

**ARHI BOX S.R.L.**  
 C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
 Dimitrie Bolintineanu 29B Cluj-Napoca  
 +40 752 906 204 office@arhibox.ro

**Inițiator:**  
 BOGATA SERV S.A.  
 pentru S.C. LIDL ROMANIA S.G.S.

**Denumire proiect:**  
 Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Man. Cluj Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Aut. Cluj  
 C.F. Nr. 335604; C.F. Nr. 296338; C.F. Nr. 304790; C.F. Nr. 257066

**Șef proiect:**  
 Arh. Călin LADA

**Echipă de proiectare:**  
 Arh. Anca VIRGINAS  
 Arh. Mihai RACU  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Redactat:**  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Proiect nr:** 399/2022      **Aprire:** 2022

**Faza:** P.U.Z.

**Scara:** 1:500

**Denumire planșă:** Proprietatea asupra terenurilor

**Planșa nr:** U4

**Data listare:** 09.02.2024

Mihai Konradi  
Digitally signed  
by Mihai Konradi  
Date: 2023.11.14  
15:34:46 +02'00'

C.F. nr. 335604, C.F. Nr. 296338  
Parcela (TOTAL) CC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(U+1)
	X [m]	Y [m]	
518	588688.874	395383.034	5.094
1297	588673.935	395383.519	6.967
1344	588680.882	395384.049	4.320
1298	588681.028	395379.731	22.302
496	588703.227	395381.871	17.669
461	588720.700	395383.811	4.078
407	588724.838	395384.304	4.637
410	588729.435	395384.919	7.567
411	588736.989	395385.352	15.045
452	588751.976	395386.667	10.549
417	588762.461	395387.623	7.091
804	588769.547	395388.218	17.232
811	588765.823	395405.043	17.780
812	588761.233	395422.346	15.107
817	588758.227	395437.041	21.028
822	588753.555	395457.543	17.534
826	588749.792	395474.668	16.701
828	588745.666	395490.851	10.227
834	588739.586	395499.074	7.400
841	588735.042	395504.915	11.324
840	588727.861	395513.671	47.125
724	588680.988	395508.808	0.374
723	588680.948	395509.180	13.985
722	588687.051	395507.530	6.857
719	588680.284	395506.483	15.699
718	588682.243	395490.807	4.826
717	588682.616	395496.095	7.315
716	588683.382	395478.820	23.929
712	588685.531	395454.989	25.405
711	588687.888	395429.694	12.687
710	588689.057	395417.081	3.877
709	588689.395	395413.219	5.458
708	588687.890	395407.673	4.264
707	588686.468	395403.853	6.989
706	588687.032	395386.984	14.071

S(TOTAL)=11314.89mp P=432.484m

C.F. nr. 304790

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(U+1)
	X [m]	Y [m]	
182	588727.855	395370.855	28.88
224	588745.58	395490.83	105.23
226	588761.827	395388.28	7.23
228	588761.95	395388.87	18.69
223	588759.97	395385.03	12.48
222	588743.665	395385.36	70.29
183	588703.88	395370.88	18.66
185	588702.427	395380.26	2.33
186	588701.76	395382.59	6.04
203	588685.54	395385.81	8.85
208	588683.53	395383.67	10.10
210	588685.77	395382.19	39.89
209	588685.328	395387.22	39.89
178	588650.21	395387.88	13.83
181	588651.84	395374.86	8.82
181	588653.86	395385.15	20.58
180	588673.327	395372.22	38.26
179	588678.08	395354.55	25.59
148	588681.17	395309.85	48.84

C.F. nr. 257066

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(U+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588776.930	395388.870	11.888
2	588768.764	395390.003	5.682
3	588764.624	395390.516	33.679
4	588628.189	395393.469	31.555
5	588610.658	395419.478	52.367
6	588781.818	395453.188	28.110
7	588765.328	395487.170	17.744
8	588754.247	395501.036	5.362
9	588760.678	395504.030	110.901

S = 3174.00 mp P=306.476m

Nota: Suprafata din acte: 3.236.00 mp

**BILANȚ TERITORIAL**

FUNCTIUNI	propus	
	mp	%
<b>Suprafata teren reglementat</b>	<b>20.568,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Suprafata care se va dezmembra</b>	<b>17,25</b>	<b>0,08</b>
<b>Parcela 01</b>	<b>10.973,75</b>	<b>53,35</b>
Suprafata construita	2.455,00	22,37
Suprafata pietonală	400,13	3,65
Suprafata carosabilă	3.770,93	34,36
Suprafata spații verzi amenajate	4.347,69	39,62
<b>Parcela 02</b>	<b>3.174,00</b>	<b>15,43</b>
Suprafata construita	1.100,00	34,66
Suprafata pietonală	320,28	10,09
Suprafata carosabilă	144,10	4,54
Suprafata spații verzi amenajate	1.609,62	50,71
<b>Parcela 03</b>	<b>6.403,00</b>	<b>31,13</b>
Suprafata construita	2.230,00	34,83
Suprafata pietonală	1.525,24	23,82
Suprafata carosabilă	954,50	14,91
Suprafata spații verzi amenajate	1.693,26	26,44

**INDICATORI URBANISTICI**

Parcela 01	
P.O.T.	22,37 %
C.U.T.	0,22
<b>Parcela 02</b>	
P.O.T.	34,66 %
C.U.T.	2,16
<b>Parcela 03</b>	
P.O.T.	31,13 %
C.U.T.	1,54

**NOTĂ:** C.U.T.-ul a fost raportat la suprafața de teren aferentă fiecărei parcele, mai puțin suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

**INDICATORI URBANISTICI RAPORTAȚI LA UTR**

UTR	
UTR Ve	0,00 %
P.O.T.	0,00
C.U.T.	0,00
<b>UTR E*</b>	
P.O.T.	43,20 %
C.U.T.	1,71
<b>UTR Ec</b>	
P.O.T.	22,34 %
C.U.T.	0,22

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- UTR Ec** Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
- Amplasare față de limitele de proprietate**  
față de aliniament: 10,00 m  
față de limitele laterale: 6,00 m  
față de limita posterioară: 6,00 m
- Înălțimea maximă a clădirilor**  
H<sub>max</sub> corectivă = 21,00 m  
H<sub>max</sub> coamă/atic = 25,00 m
- Spații libere și spații plantate**  
minim 20%
- Indicatori urbanistici**  
P.O.T.<sub>max</sub> = 60 %  
C.U.T.<sub>max</sub> = 1,2
- UTR E\*** Zonă de activități economice cu caracter terțiar
- Amplasare față de limitele de proprietate**  
față de aliniament: 10,00 m  
față de limitele laterale: 4,50 m  
față de limita posterioară: 6,00 m
- Înălțimea maximă a clădirilor**  
Regim H<sub>max</sub> = (1-SS)+P+5+1R  
H<sub>max</sub> corectivă = 21,00 m  
H<sub>max</sub> coamă/atic = 25,00 m
- Spații libere și spații plantate**  
minim 20%
- Indicatori urbanistici**  
P.O.T.<sub>max</sub> = 40 %  
C.U.T.<sub>max</sub> = 2,2
- UTR Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- Amplasare față de limitele de proprietate**  
nu este cazul
- Înălțimea maximă a clădirilor**  
nu este cazul
- Spații libere și spații plantate**  
Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Indicatori urbanistici**  
P.O.T.<sub>max</sub> = 1%  
C.U.T.<sub>max</sub> = 0,1
- CALCUL NECESAR PARCAJE**  
Conform Anexei 2 la P.U.G. Cluj-Napoca, se estimează necesarul de parcaje pentru funcțiunile propuse:
- UTR Ec** Zonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
- 1 loc de parcare / 15 mp A<sub>v</sub> vânzare și primă public
- 1 loc de parcare / 15 persoane (pentru personal)
- 1 loc de parcare biciclete / 50 mp A<sub>v</sub> vânzare și primă public
- Se propune A<sub>v</sub> vânzare și primă pentru supermarket de aprox. 1.500 mp, de unde rezultă:  
- 100 locuri de parcare pentru clienți  
- 2 locuri de parcare pentru personal  
- 30 de locuri de parcare pentru biciclete
- UTR E\*** Zonă de activități economice cu caracter tip terțiar
- 1 loc de parcare / 80 mp A<sub>v</sub> pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare biciclete / 80 mp A<sub>v</sub> pentru funcțiuni fără acces public
- Se propune A<sub>v</sub> totală pentru cele 5 corpuri de clădire cu funcțiunile de birouri, de aprox. 10.600 mp, de unde rezultă:  
- 133 locuri de parcare  
- 133 locuri de parcare pentru biciclete

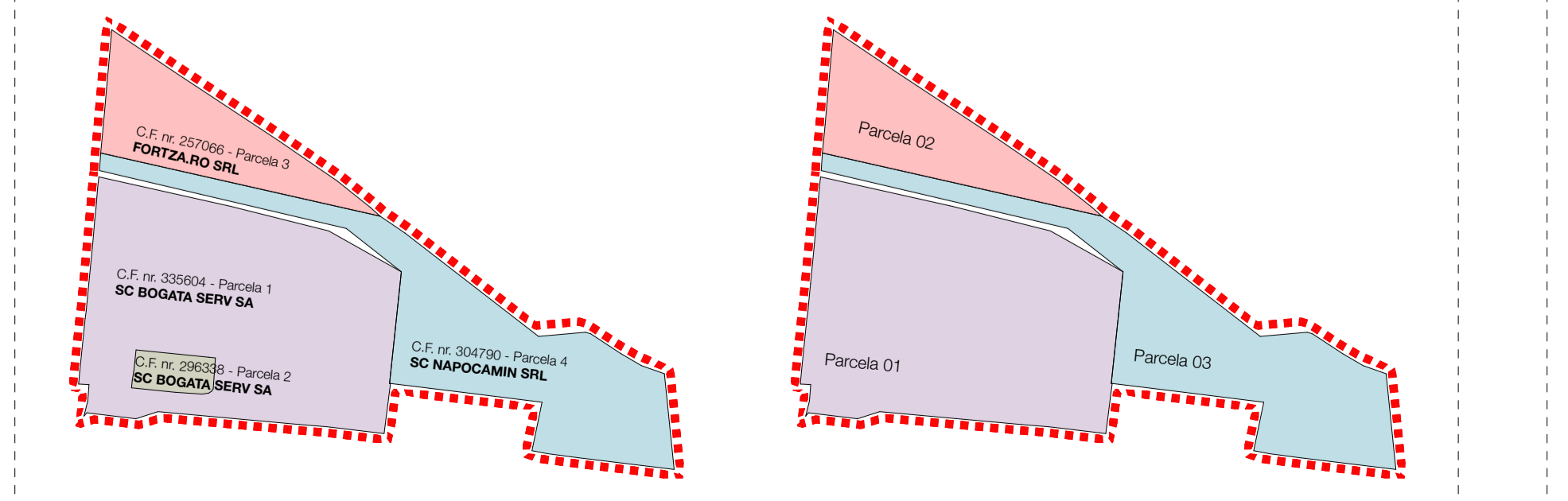
**LEGENDĂ**

- Limită teren reglementat
- Limită zonă studiată
- Faza 1
- Faza 2
- Limită UTR
- Construcții învecinate
- Retrageri minime față de limitele de proprietate
- Limită de parcelă
- Suprafață care se va dezmembra în vederea modernizării str. Fabricii de Zahăr
- Construcții propuse
- Punct gospodăresc
- Suprafață spații verzi amenajate
- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală/carosabilă
- Profil strădal existent
- Suprafață pistă de biciclete
- Curs de apă - Someșul Mic
- Acces auto propus pe terenul reglementat
- Acces pietonal propus pe terenul reglementat
- Acces auto propus în construcțiile propuse
- Acces pietonal propus în construcțiile propuse
- Conductă publică alimentară cu apă
- Conductă publică canalizare

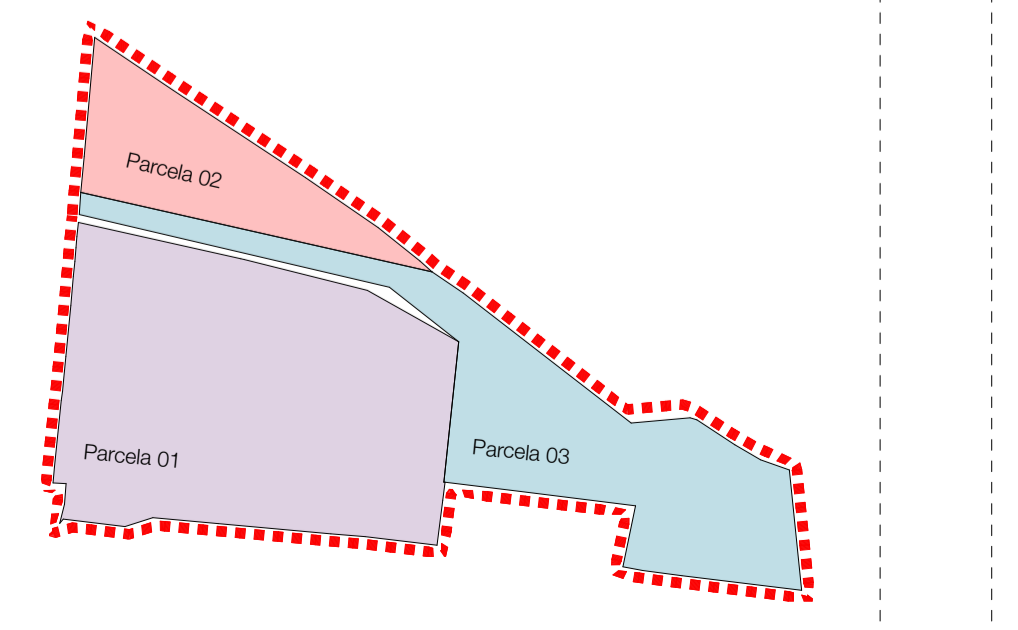
**BILANȚ UTR**

FUNCTIUNI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren aferentă UTR S_Em	18.699,31	90,91	0,00	0,00
Suprafata teren aferentă UTR Ve	1.868,69	9,09	1.868,69	9,09
Suprafata teren aferentă UTR E*	0,00	0,00	7.708,31	37,47
Suprafata teren aferentă UTR Ec	0,00	0,00	10.991,00	53,44

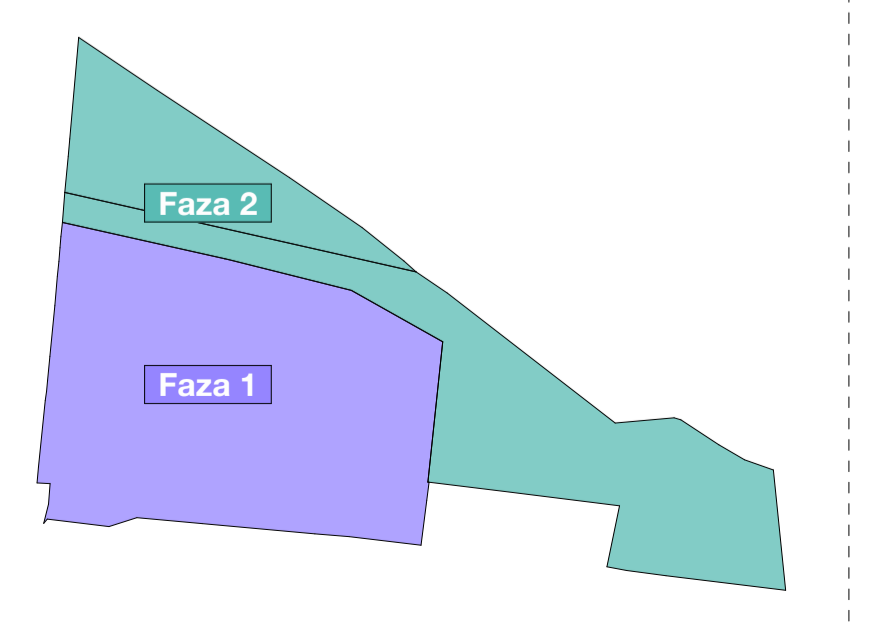
**Parcelar existent**



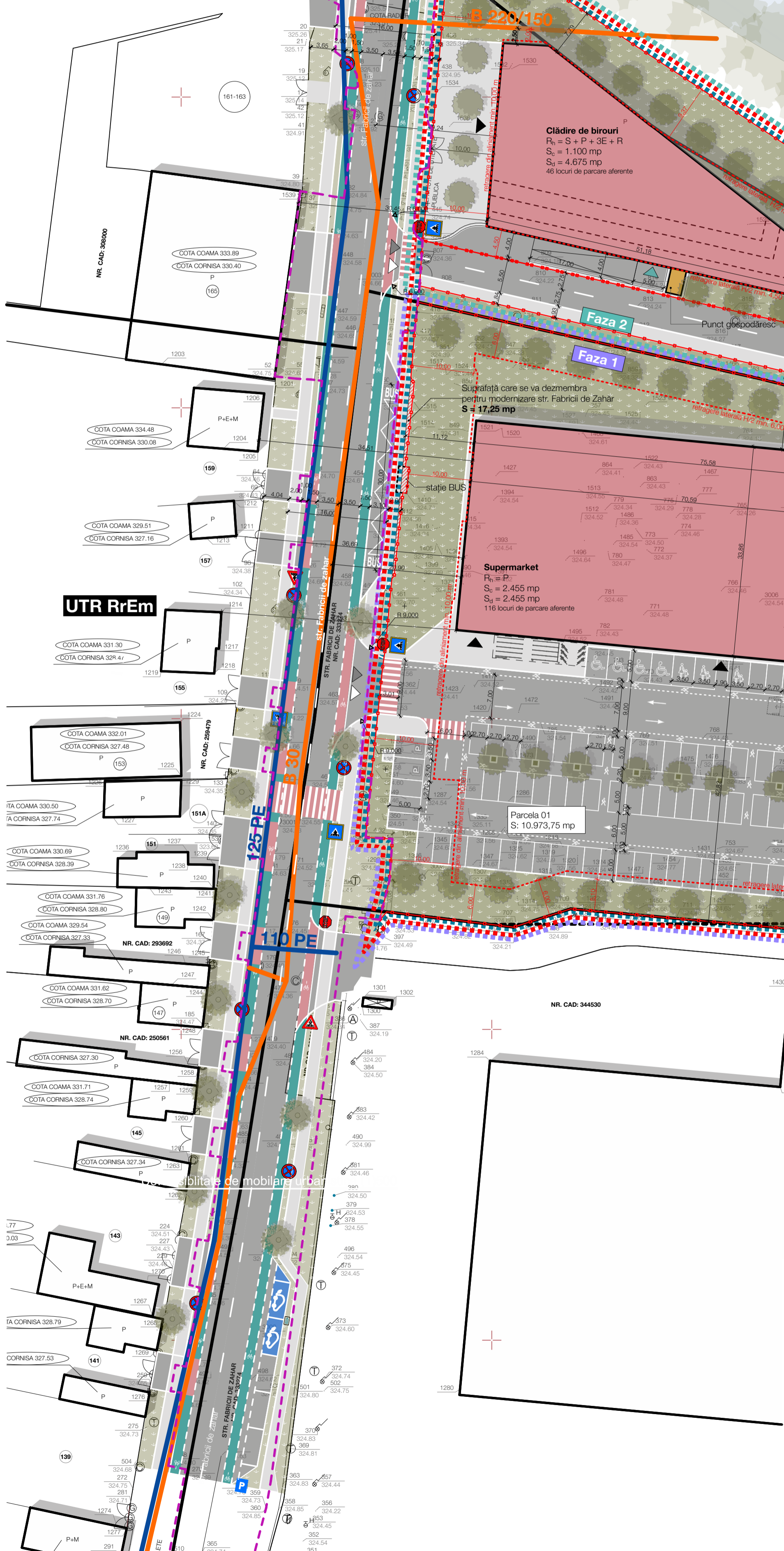
**Parcelar propus**



**Etapizare**



**UTR S\_Em**



ARHI BOX S.R.L.  
adresa: Dimitrie Botintinescu 29B  
C.U.I. RO22943829  
J19/5399/2007

Responsabil proiect: Arh. Andrei Andone  
tel: 0752 906 203  
e-mail: andone.andone@arhibox.ro

ARHI BOX S.R.L.  
C.U.I. RO22943829 J19/5399/2007  
Dimitrie Botintinescu 29B Cluj-Napoca  
+40740 169 204 office@arhibox.ro

Inițiator:  
BOGATA SERV S.A.  
pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Denumire proiect:  
Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Mem. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Aut. Cluj  
C.F. Nr. 335604; C.F. Nr. 296338; C.F. Nr. 304790; C.F. Nr. 257066

Șef proiect:  
Arh. Călin LADA  
Echipă de proiectare:  
Arh. Anca VIRGINAȘ  
Arh. Mihai RACU  
Arh. Andrei ANDONE  
Arh. Ștefania PUSTĂI



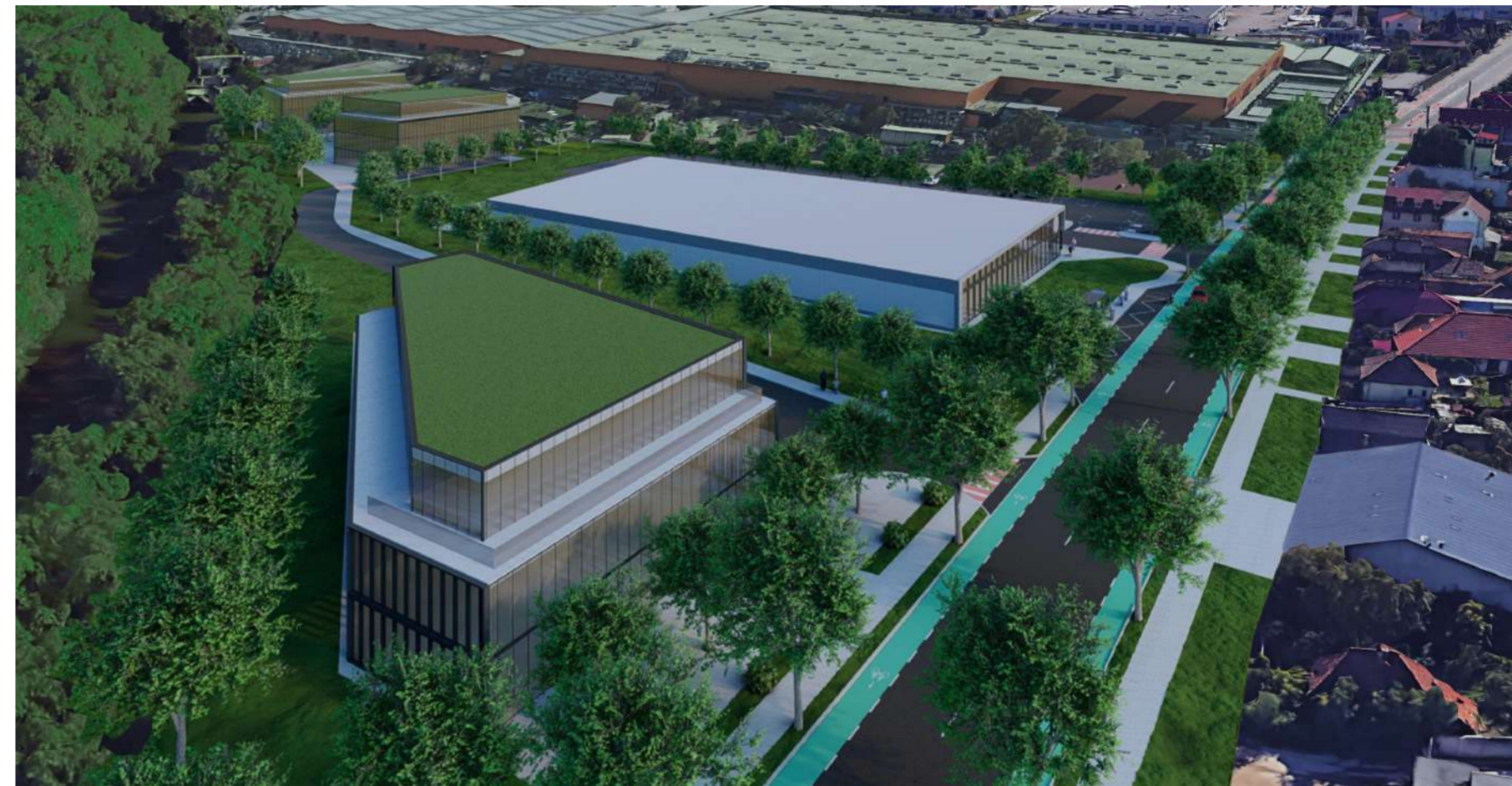
Redactat:  
Arh. Andrei ANDONE  
Arh. Ștefania PUSTĂI

Proiect nr.: 399/2022  
Faza: P.U.Z.  
Scara: 1:500

Denumire planșă:  
Posibilități de mobilitate urbanistică

Planșa nr.: U5

Detă listare: 09.02.2024



**ARHI BOX S.R.L.**  
 adresa: Dimitrie Bolintineanu 29B  
 C.U.I. RO22943829  
 J12/5399/2007  
 arhibox.ro

Responsabil proiect: **Arh. Andrei Andone**  
 tel: 0752 806 203  
 e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al **ARHI BOX S.R.L.**  
 Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

**ARHI BOX S.R.L.**  
 arhibox.ro  
 C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
 Dimitrie Bolintineanu 29B Cluj-Napoca  
 +40 740 169 204 office@arhibox.ro

**Inițiator:**  
 BOGATA SERV S.A.  
 pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

**Denumire proiect:**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii De Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj  
 C.F. Nr. 335604; C.F. Nr. 296338; C.F. Nr. 304790; C.F. Nr. 257066

**Șef proiect:**  
 Arh. Calin LADA

**Echipă de proiectare:**  
 Arh. Anca VIRGINAȘ

Arh. Mihai RACU

Arh. Andrei ANDONE

Arh. Ștefania PUSTAI



**Redactat:**  
 Arh. Andrei ANDONE  
 Arh. Ștefania PUSTAI

**Proiect nr:** 399/2022 Aprilie 2022

**Faza:** P.U.Z.

**Scara:**

**Denumire planșă:**  
 Ilustrare urbanistică

**Planșa nr:**  
 U6

**Data listare:** 09.02.2024