

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (GOOGLE MAPS)

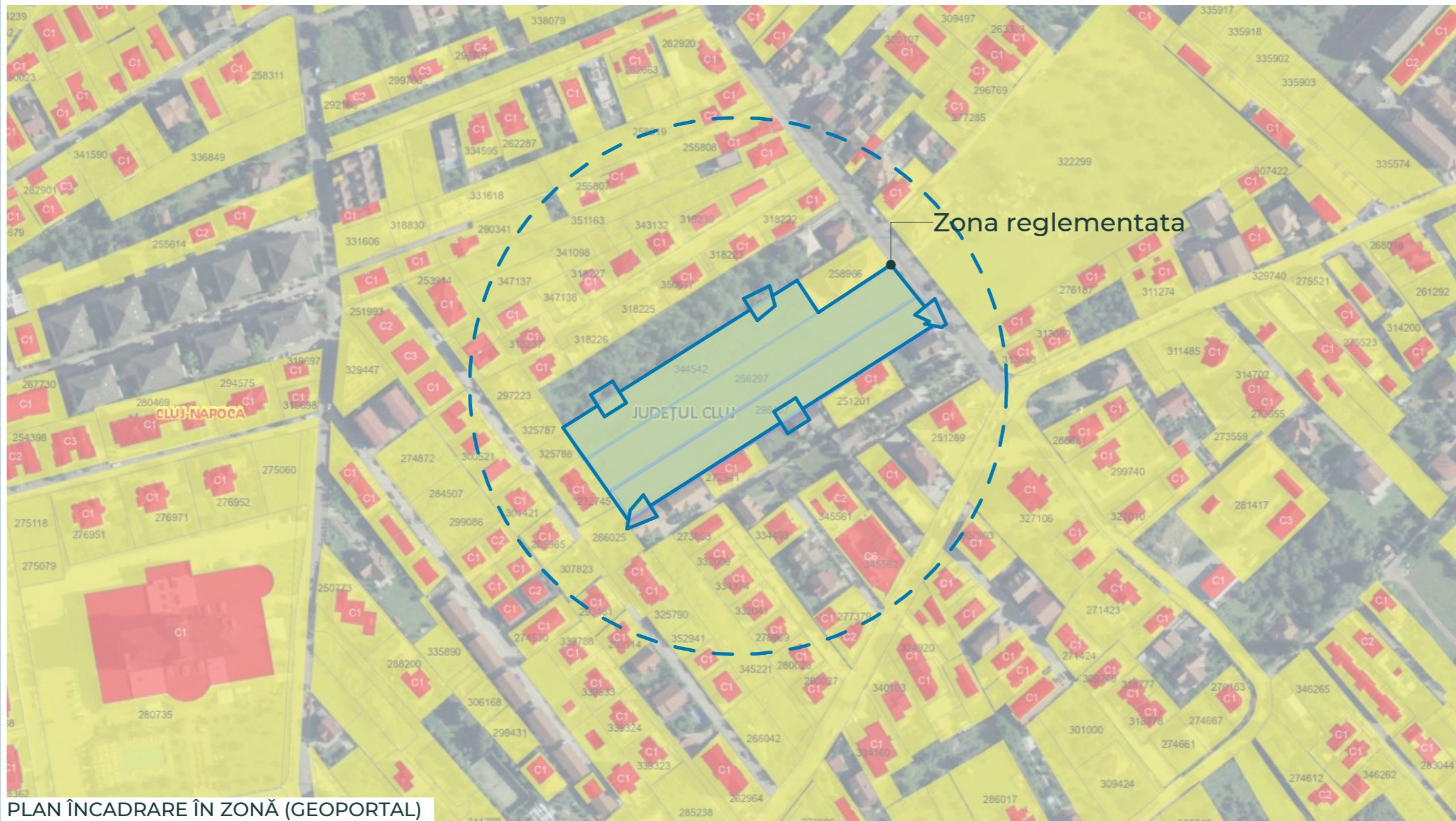


VEDERE AERIANĂ (GOOGLE MAPS)

PLAN URBANISTIC ZONAL



CUI: 36295344
 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
 Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
 nr. 3-5, et.1, Cluj



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (GEOPORTAL)

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURĂ
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA	

Titlu proiect:
 ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
 ACTUALIZATA PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE
 LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

Amplasament
 Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu plansa:
PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Data: 06. 2024 Scara: 1:2500

Proiect Nr.: 261/2023 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: U.01

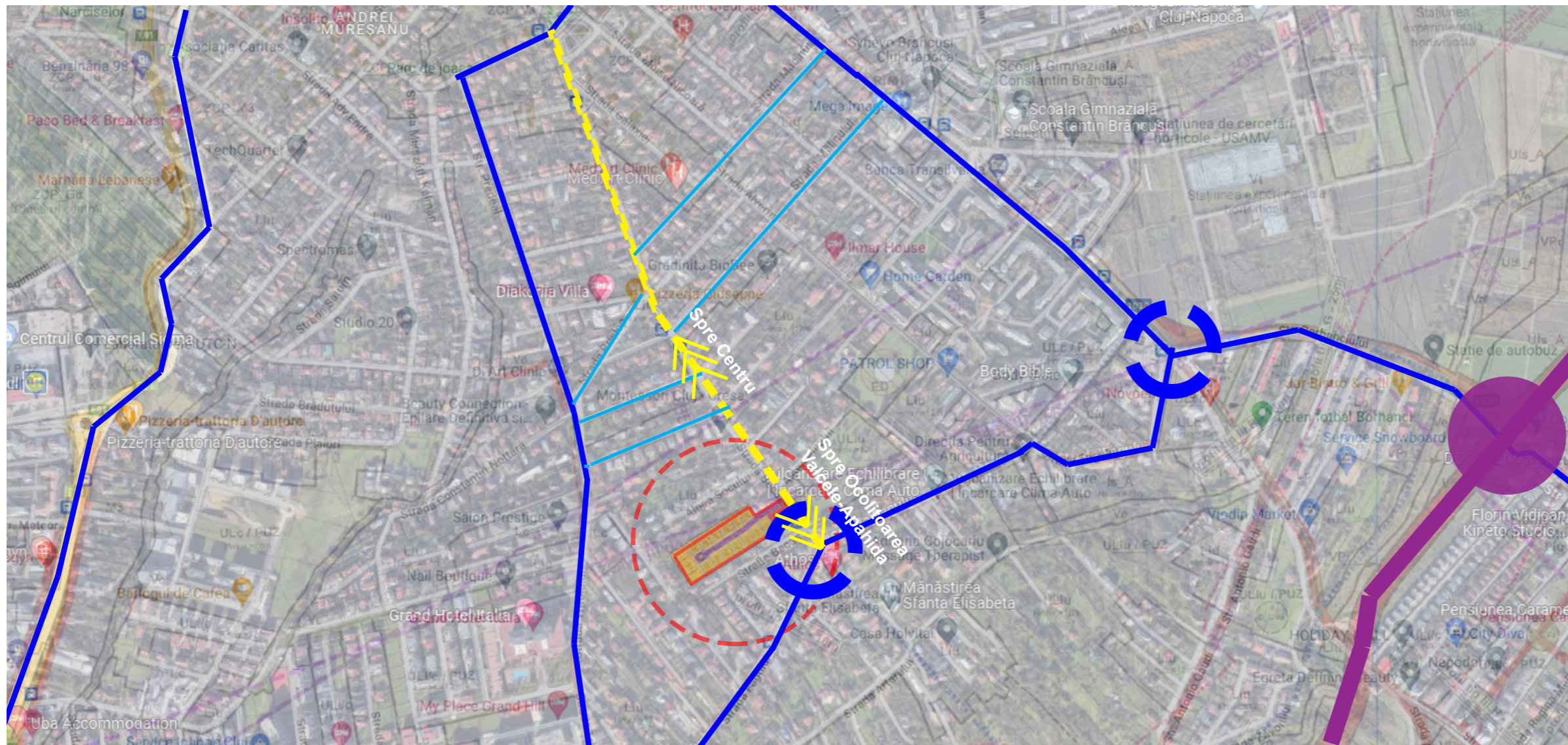
Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.










PLAN URBANISTIC ZONAL



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj



LEGENDA

-  ZONA REGLEMENTATA
-  CAI PRINCIPALE DE ACCES
-  CAI SECUNDARE DE ACCES
-  STRADA BECAS
-  VARIANTA 8 PROPOS
-  NOD DE CONEXIUNE EXISTENT
-  NOD DE CONEXIUNE VARIANTA 8

Concluzii:

Legătura zonei reglementate cu centru municipiului se poate face direct prin intermediul străzii Becaş folosind apoi variantele de coborâre: str Constantin Brâncuși sau Calea Turzii sau folosind variante alternative:

- strada Fagului - strada Bună Ziua - Calea Turzii
- strada Fagului - strada Alverna - strada Constantin Brâncuși.

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA	

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
ACTUALIZATA PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

Amplasament

Mun. Cluj-Napoca, Str. Becaş, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu plansa:

ANALIZA CONTEXTULUI URBAN RELAȚIA ZONĂ-ORAȘ

Data	Scara
06. 2024	

Proiect Nr.	Faza:	Plansa nr.:
261/2023	P.U.Z.	U.03

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

PLAN URBANISTIC ZONAL



CUI: 36295344
 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
 Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
 nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA	

Titlu proiect:
 ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
 ACTUALIZATA PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE
 LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

Amplasament
 Mun. Cluj-Napoca, Str. Becaș, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu plansa:
**CARACTERISTICI ŢESUT URBAN - ANALIZA
 CONTEXTULUI URBAN**

Data
 06. 2024

Scara

Proiect Nr.
 261/2023

Faza:
 P.U.Z.

Plansa nr.:
 U.04

LEGENDA

- Limita zona reglementata
- Circulatii - strazi existente, l>= 10 m
- Circulatii - strazi existente, l>= 10 m, propuse spre largire
- Circulatii - strazi existente, l< 10 m, strazi infundate
- Parcelar urban - parcelar rectangular, S= 350-700 mp
- Parcelar urban - parcelar rectangular, S> 700 mp
- Parcelar rural - parcelar alungit, S= 800-5000 mp

Concluzii:

- Se observa caracterul zonei cu strazi private infundate
- Nu se poate crea o legatura cu strada infundata de pe latura sud-vestica (Trifoiului), deoarece drumul respectiv nu are iesire din punct de vedere juridic iar pe parcelele invecinate exista constructii
- => Se va adopta o solutie cu drum de incinta cu caracter privat prevazut cu zona de intoarcere

1. LIMITE



2. ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN

ZONĂ LOCUINȚE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE	ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE/ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN, PĂȘUNI
ZONĂ LOCUINȚE CU DOTĂRI DE INTERES LOCAL	LIVEZI, VII
ZONĂ LOCUINȚE CU DOTĂRI DE INTERES LOCAL ȘI GENERAL	FĂNEȚE (PĂȘUNI CU VEGETAȚIE LEMNOASĂ)
ZONĂ LOCUINȚE - CAMERE STUDENȚEȘTI	ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT, SPORT SAU CU CARACTER TEMATIC
ZONĂ DE LOCUINȚE DE MICĂ DENSITATE PE TERITORIU FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ	ZONĂ DE AGREMENT PUBLIC SAU PRIVAT
ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI SERVICII	PĂDURI
ZONĂ CENTRALĂ	APE

PLAN URBANISTIC ZONAL



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURĂ
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA	

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
ACTUALIZATA PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

Amplasament
Mun. Cluj-Napoca, Str. Becaș, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu planșă:
**ANALIZĂ SECTORIALĂ DOTĂRI DE INTERES
PUBLIC**

Data
06. 2024

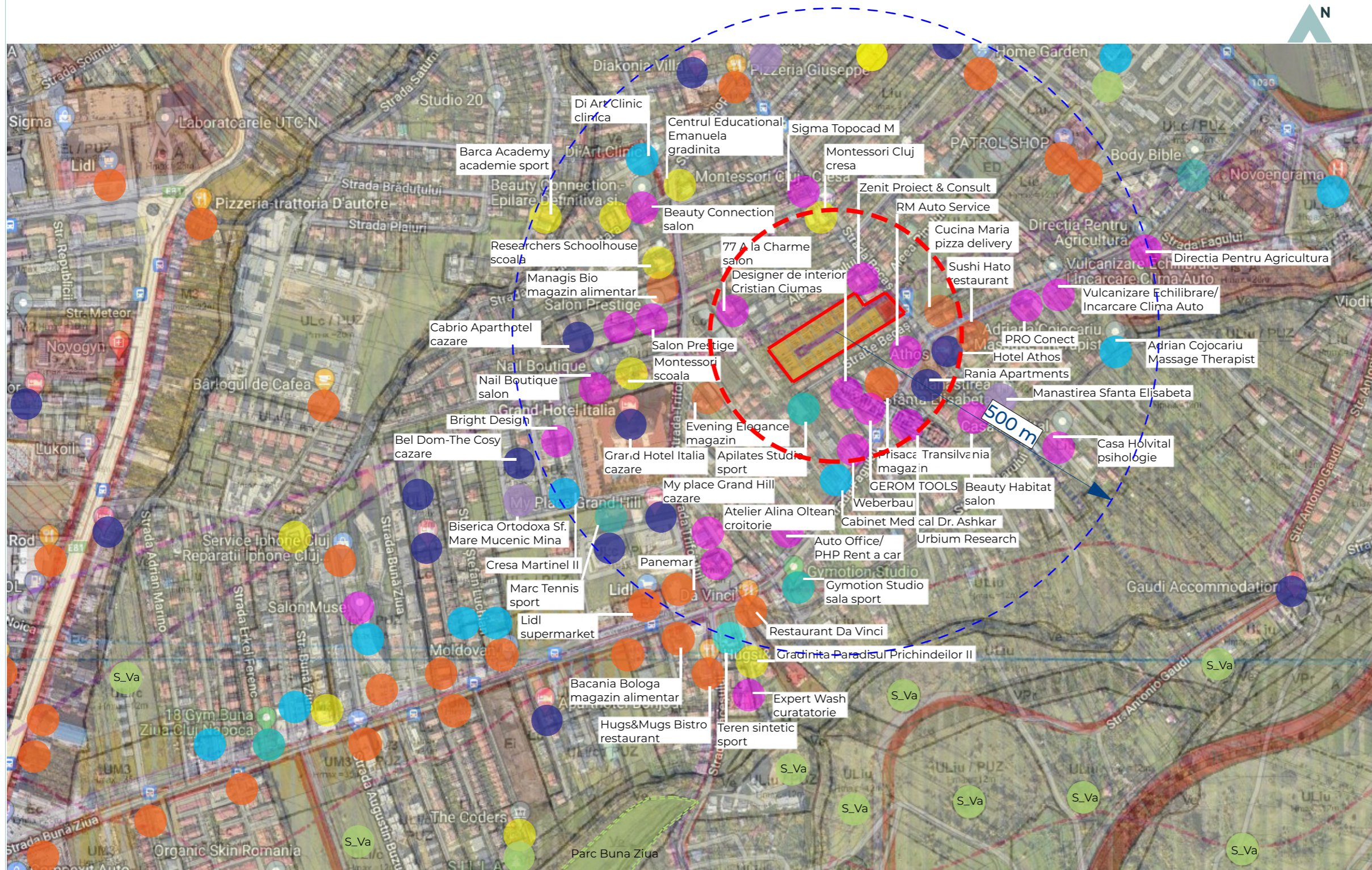
Scara

Proiect Nr.
261/2023

Faza:
P.U.Z.

Planșă nr.:
U.05

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



LEGENDA

- Zona reglementata
- Funcțiuni comerciale
- Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni terțiare - servicii cu acces public
- Funcțiuni de invatamant si cercetare
- Funcțiuni de parc si agreement
- Funcțiuni sportive

Analiză:

Se observă că zona reglementată se încadrează într-un areal urbanistic cu caracter preponderent rezidențial. Din analiza sectorială rezultă faptul că, în jurul zonei reglementate, pe o rază de aproximativ 500 m, există o anumită pondere a activităților economice care încearcă să acopere necesitățile locuitorilor zonei.

Concluzie:

Se constată că este necesară realizarea unei clădiri cu caracter mixt care să înglobeze funcțiuni cu caracter terțiar, respectiv funcțiuni complementare locuirii: birouri, servicii, comerciale, turism, cercetare, culturale, sănătate, sport și agrement. Pentru realizarea acestora, se propune implementarea unei subzone de activități economice cu adresabilitate cel puțin la nivel zonal.

PLAN URBANISTIC ZONAL



LEGENDA

- Limita zona reglementata
- Strazi existente
- Strazi infundate existente

LEGENDA

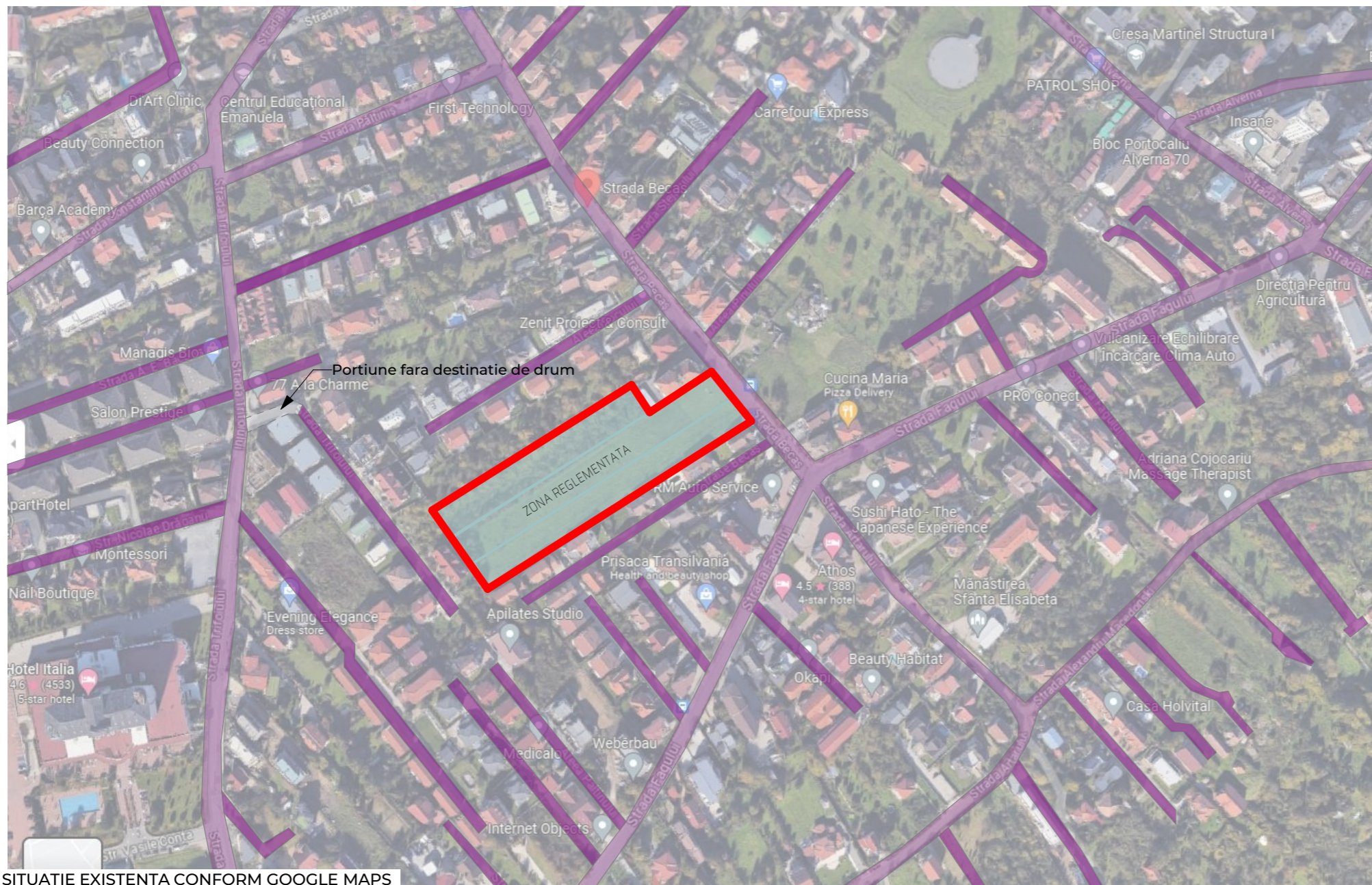
1. LIMITE

	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
	LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ

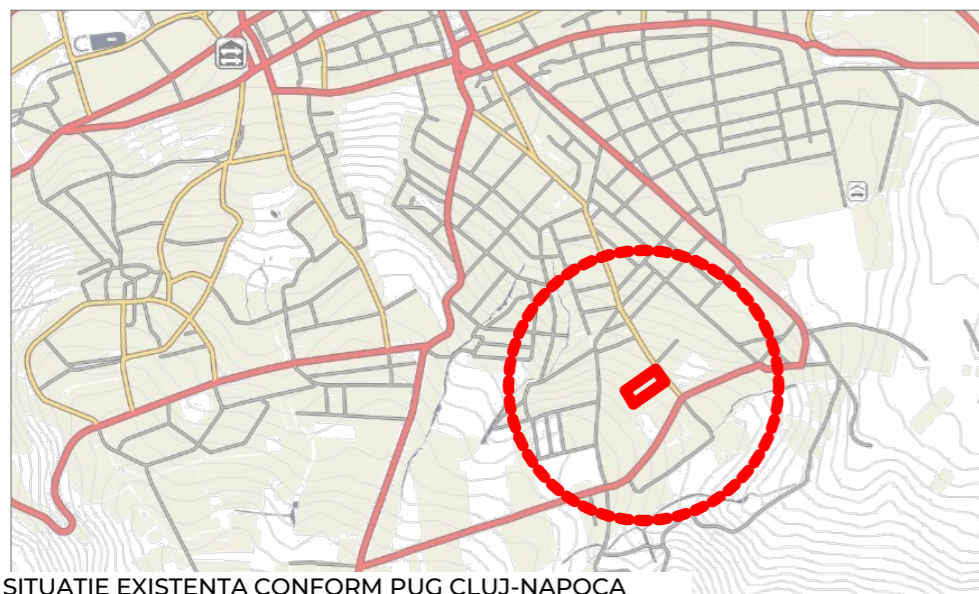
2. STRĂZI

	INTERSECȚIE MAJORĂ PROPUȘĂ SPRE ÎNFINTARE SAU RECONFIGURARE
	POD SAU PASAJ EXISTENT / PROPUȘ PENTRU ÎNFINTARE SAU LĂRGIRE
	ARTERĂ PRINCIPALĂ EXISTENTĂ / PROPUȘĂ
	ARTERĂ PRINCIPALĂ PROPUȘĂ SPRE LĂRGIRE
	ARTERĂ SECUNDARĂ EXISTENTĂ
	ARTERĂ SECUNDARĂ PROPUȘĂ SPRE LĂRGIRE
	STRĂDĂ DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ EXISTENTĂ
	STRĂDĂ DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ PROPUȘĂ SPRE LĂRGIRE
	STRĂZI CU CARACTER PREDOMINANT PIETONAL CU ACCES AUTO LIMITAT EXISTENT / PROPUȘ
	SUPRAFETE PIETONALE
	APE

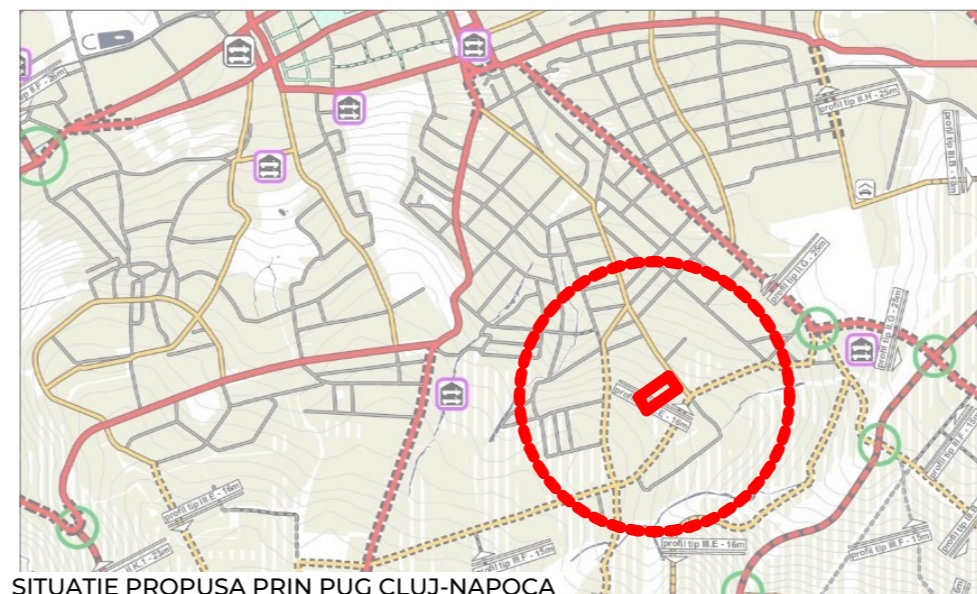
- STAȚIE TREN URBAN REGIONAL
- PARȚAJ PUBLIC, SUBTERAN SAU SUPRATERAN EXISTENT
- LOCATIE POSSIBILA PENTRU PARȚAJ PUBLIC, SUBTERAN SAU SUPRATERAN
- PARȚAJ COLECTIV DE CARTIER EXISTENT



SITUATIE EXISTENTA CONFORM GOOGLE MAPS



SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA



SITUATIE PROPUSA PRIN PUG CLUJ-NAPOCA

Concluzii:

- Se observa caracterul zonei cu strazi private infundate
- Nu se poate crea o legatura cu strada infundata de pe latura sud-vestica (Trifoiului), deoarece drumul respectiv nu are iesire din punct de vedere juridic iar pe parcelele invecinate exista constructii
- => Se va adopta o solutie cu drum de incinta cu caracter privat prevazut cu zona de intoarcere



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂTURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA	

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
ACTUALIZATA PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

Amplasament
Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu plansa:
ANALIZA REȚELE STRADALE

Data
06. 2024

Scala
1:1.23

Proiect Nr.
261/2023

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U.06

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Limita parcelar existent
- Constructii existente pe parcele invecinate
- Circulatii carosabile existente
- Trotuar
- Portiune neamenajata de drum
- Aliniere existenta
- Liu - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban
- ULIU - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- S.Et - Subzona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu caracter rezidential
- Acces pietonal pe parcela
- Acces auto pe parcela

	NR. CF.	NR. CAD.	SUPRAFAȚĂ	PROPRIETARI
ZONA REGLEMENTATA				
1	344542	344542	3378 mp	FULGER CARMEN MARIANA
2	256297	256297	4348 mp	BALAZS CSILLA
3	298457	298457	3900 mp	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN
S. TEREN TOTAL REGLEMENTAT PRIN PUZ			11626 mp	

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA (situatie existentă)

	ZONA REGLEMENTATA	Total
Suprafata terenului (mp)	11626	11626
S. CONSTRUITĂ (mp)	0	0
S. DESFĂȘURATĂ (mp)	0	0
P.O.T. EXISTENT (mp)	0%	0%
C.U.T. EXISTENT (mp)	0	0
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	-

PLAN URBANISTIC ZONAL



CLJ: 36295344
Reg.Com: 112/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et.1 Cluj

SPECIFICATIE NUME SEMNĂTURA

ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Rigadh	
Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
PROIECTAT	Dr. arh. Salha Rigadh	
PROIECTAT	Arh. Blizog Stefana	
DESENAT	Popa Claudiu	
Beneficiar:	JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA	
Titlu proiect:	ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE	
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj	
Titlu planșă:	PLAN SITUATIE EXISTENTĂ	
Data	06.2024	Scara 1:500
Proiect Nr.	261/2023	Faza: P.U.Z. Planșă nr.: U.07

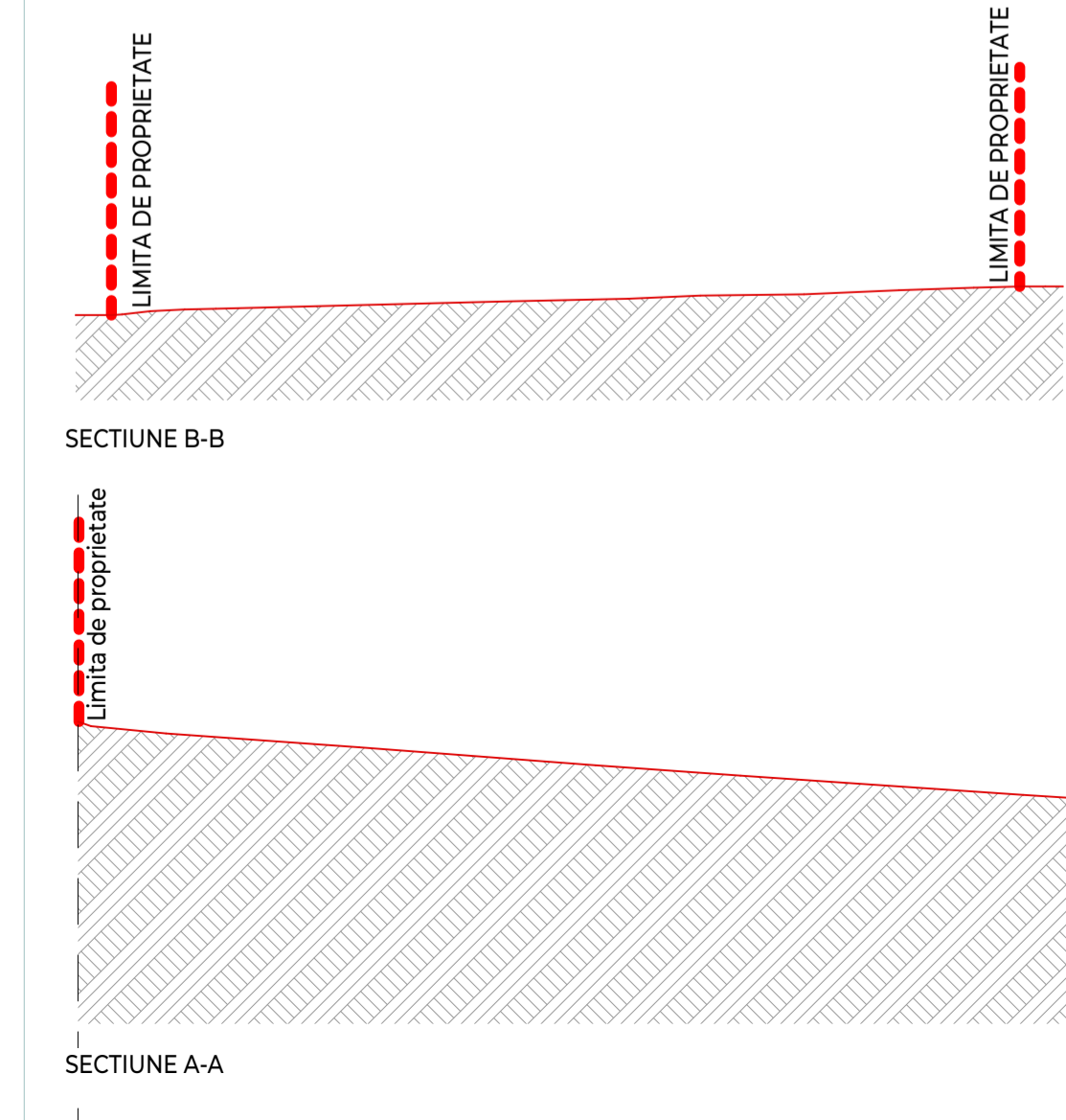
Parcela (32)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	584698.222	393867.541	10.349
2	584706.689	393861.590	8.786
3	584713.875	393856.534	0.588
4	584714.190	393857.030	21.869
5	584732.050	393844.410	0.618
6	584731.721	393843.887	22.227
7	584750.067	393831.339	12.143
8	584756.601	393841.574	30.661
9	584772.881	393867.556	6.071
10	584776.092	393872.708	36.152
11	584795.213	393903.389	36.392
12	584814.479	393934.263	12.782
13	584821.227	393945.119	18.456
14	584830.715	393960.949	4.008
15	584827.519	393963.367	17.527
16	584813.599	393974.018	47.858
17	584839.840	394014.040	22.101
18	584822.540	394027.794	19.245
19	584807.308	394039.557	18.053
20	584797.661	394024.298	15.979
21	584789.136	394010.783	15.573
22	584780.780	393997.642	16.679
23	584771.746	393983.622	11.665
24	584765.475	393973.786	18.287
25	584755.845	393958.240	15.738
26	584747.239	393945.064	9.240
27	584742.268	393937.275	8.318
28	584737.787	393930.267	10.571
29	584732.018	393921.409	16.448
30	584723.447	393907.371	21.426
31	584711.938	393889.299	6.611
32	584708.384	393883.724	5.526
33	584705.445	393879.044	13.583

S (32) = 11626.91 sq.m P = 531.528m



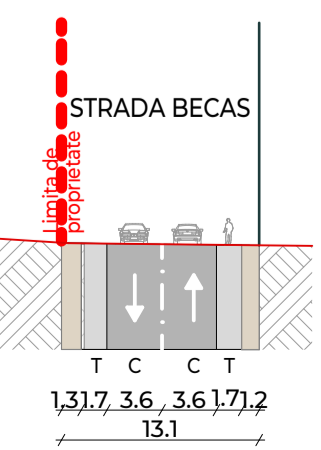
Zona reglementată - Vedere Google Earth



Fotografie 1



Fotografie 2

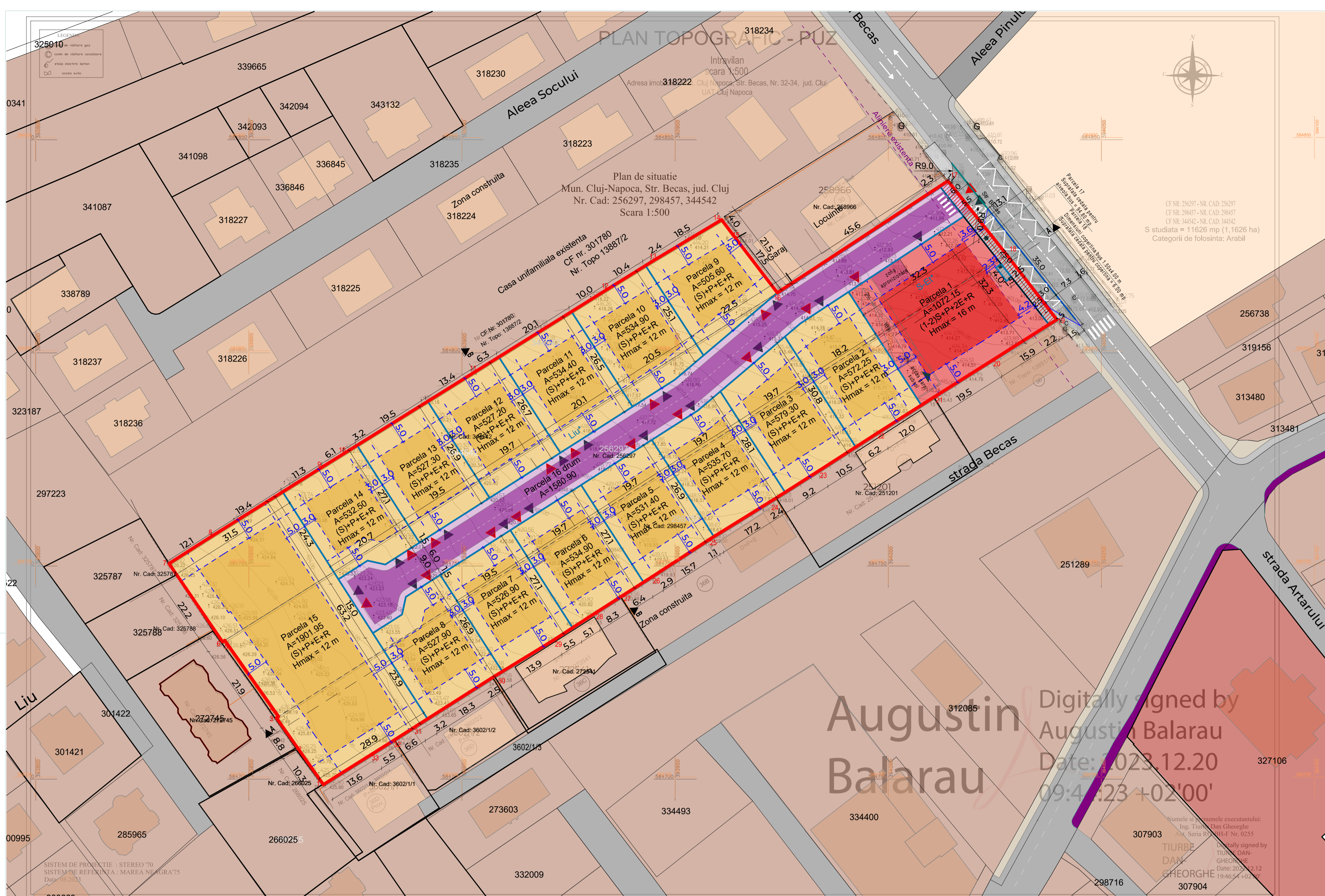


STRADA BECAS

1,31 3,6 3,61 7,2

13,1

Digitally signed by Augustin Balara
Date: 2023.12.20 09:44:23 +02'00'



LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Construcții existente pe parcele vecinate
- Circulații carosabile existente
- Trotuar
- Portiune neamenajate de drum
- Zona construita
- Spatii neamenajate
- Strada propusa prin PUZ
- Parcelar propus prin PUZ
- Liu* Locuinte familiale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Zona constructibila in cadrul Liu*
- S.Et* Subzona de activitati economice cu caracter teritorial situate in zone cu caracter rezidential
- Zona constructibila in cadrul S.Et*
- Teren cedat pentru realizarea alveola si copertina statie bus
- UTR: Liu
- UTR: U.Liu
- UTR: S.Ut
- Acces pietonal pe parcela
- Acces auto pe parcela

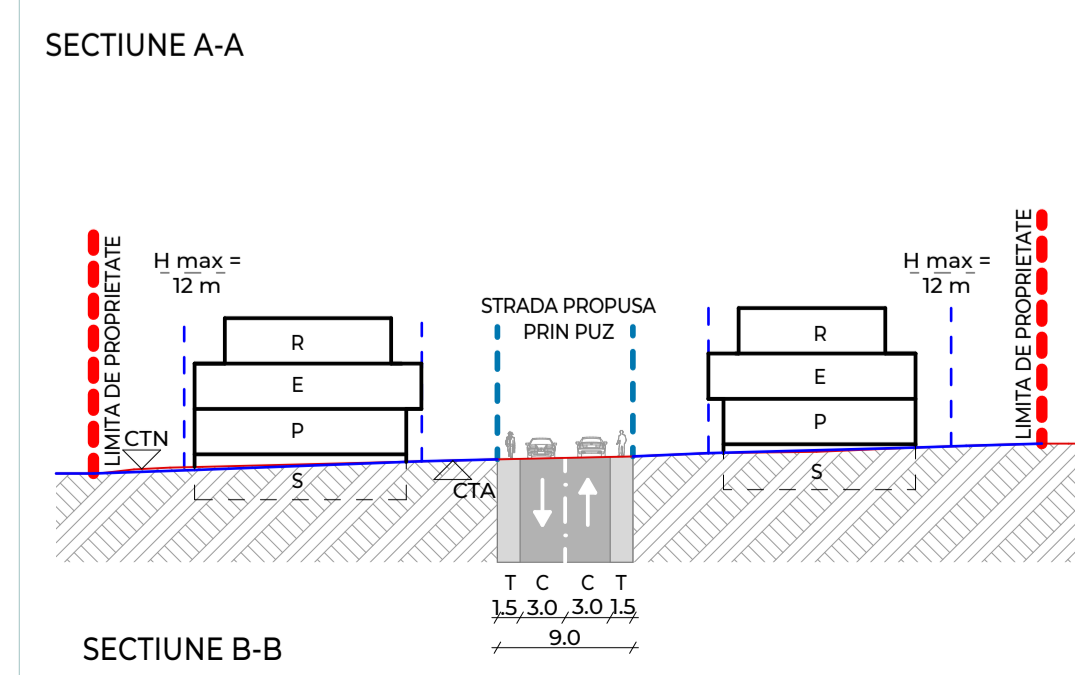
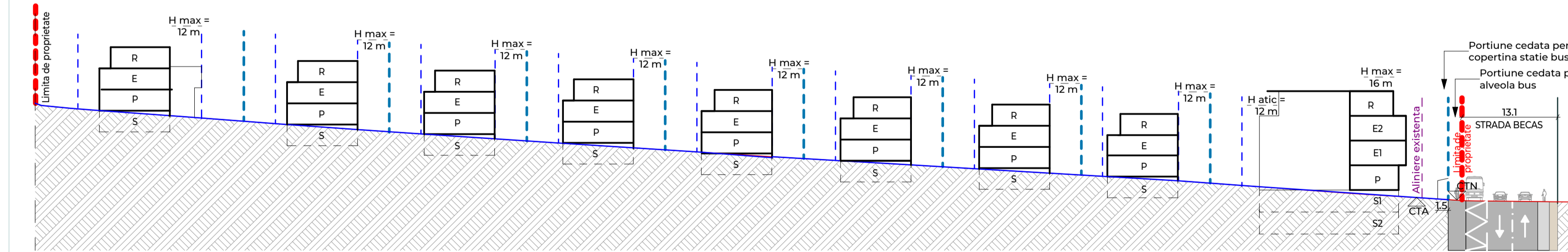
Parcela (32)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	584698.222	393867.541	10.349
2	584706.689	393861.590	8.786
3	584713.875	393856.534	0.588
4	584714.190	393857.030	21.869
5	584732.050	393844.410	0.618
6	584731.721	393843.887	22.227
7	584750.067	393831.339	12.143
8	584756.601	393841.574	30.661
9	584772.881	393867.556	6.071
10	584776.092	393872.708	36.152
11	584795.213	393903.389	36.392
12	584814.479	393934.263	12.782
13	584821.227	393945.119	18.456
14	584830.715	393960.949	4.008
15	584827.519	393963.367	17.527
16	584813.599	393974.018	47.858
17	584839.840	394014.040	22.101
18	584822.540	394027.794	19.245
19	584807.308	394039.557	18.053
20	584797.661	394024.298	15.979
21	584789.136	394010.783	15.573
22	584780.780	393997.642	16.679
23	584771.746	393983.622	11.665
24	584765.475	393973.786	18.287
25	584755.845	393958.240	15.738
26	584747.239	393945.064	9.240
27	584742.268	393937.275	8.318
28	584737.787	393930.267	10.571
29	584732.018	393921.409	16.448
30	584723.447	393907.371	21.426
31	584711.938	393889.299	6.611
32	584708.384	393883.724	5.526
33	584705.445	393879.044	13.583

S(32)=11626.91sq.m P=531.528m

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE
ZONA REGLEMETATA IDENTIFICATA PRIN CF 344542 CAD 344542; CF 256297 CAD 256297; CF 298457 CAD 298457

ZONA	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
Liu - ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	11626,00	100,00	0,00	0,00
Liu* - ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE CU REGIM REDUS DE INALTIME, DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	0,00	0,00	8872,15	76,31
S.Et* - SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERITORIAL SITUATE IN ZONE CU CARACTER REZIDENTIAL	0,00	0,00	1072,15	9,22
TEREN PENTRU REALIZAREA DRUMULUI DE ACCES LA PARCELE PROPUSE	0,00	0,00	1580,90	13,60
TEREN CEDAT PENTRU REALIZAREA ALVEOLA PENTRU STATIE BUS	0,00	0,00	94,80	0,82
TEREN CEDAT PENTRU REALIZAREA COPERTINA PENTRU STATIE BUS	0,00	0,00	6,00	0,05
TOTAL	11626,00	100,00	11626,00	100,00

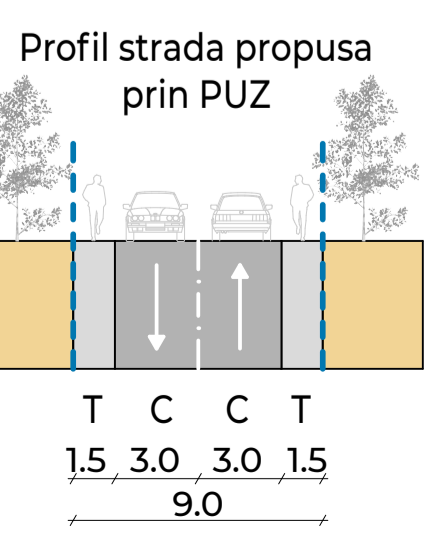


TERITORIU REGLEMETAT

NR. CF.	NR. CAD.	SUPRAFAȚĂ	PROPRIETARI
ZONA REGLEMETATA			
1	344542	3378	mp FULGER CARMEN MARIANA
2	256297	4348	mp BALAZS CSILLA
3	298457	3900	mp JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN
S. TEREN TOTAL REGLEMETAT PRIN PUZ		11626	mp

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONA REGLEMETATA

ZONA FUNCTIONALE	mp	%
S. teren reglementat in PUZ	11626	100
Cai de circulatie	1580.90	13.60
S. teren construit existent	0	0
Liu* (Zona locuinte)	8872.15	76.31
S.Et* (Zona de servicii)	1072.15	9.22
S. teren cedat pentru alveola statie bus	94.80	0.82
S. teren cedat pentru copertina statie bus	6.00	0.05



BILANT TERITORIAL S.Et* PROPUIS

NR.	S. Teren (mp)	S. constr. maxima (mp)	S. desf. maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de inaltime maxim
Parcela 1	1072,15	536,08	1929,87	50%	1,8	(1-2)S+P+2E+R

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 20%

BILANT TERITORIAL Liu* PROPUIS

NR.	S. Teren (mp)	S. constr. maxima (mp)	S. desf. maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de inaltime maxim
Parcela 2	572,20	200,27	514,98	35%	0,9	P+E+R
Parcela 3	579,30	202,76	521,37	35%	0,9	P+E+R
Parcela 4	535,70	187,50	482,13	35%	0,9	P+E+R
Parcela 5	531,40	185,99	478,26	35%	0,9	P+E+R
Parcela 6	534,90	187,22	481,41	35%	0,9	P+E+R
Parcela 7	526,90	184,42	474,21	35%	0,9	P+E+R
Parcela 8	572,90	184,77	475,11	35%	0,9	P+E+R
Parcela 9	505,60	176,96	455,04	35%	0,9	P+E+R
Parcela 10	534,90	187,22	481,41	35%	0,9	P+E+R
Parcela 11	534,40	187,04	480,96	35%	0,9	P+E+R
Parcela 12	527,20	184,52	474,48	35%	0,9	P+E+R
Parcela 13	527,30	184,56	474,57	35%	0,9	P+E+R
Parcela 14	532,50	186,38	479,25	35%	0,9	P+E+R
Parcela 15	1901,95	665,68	1711,76	35%	0,9	P+E+R
TOTAL	8872,15	3105,25	7984,94	35%	0,9	P+E+R

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40%

PLAN URBANISTIC ZONAL

MAIATEC
architectură și urban planning

CLJ: 36295344
Reg.Com. 112/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pânii, nr. 3-5, et.1 Cluj

SPECIFICATIE NUME SEMNATURA

SEF PROIECT Dr. arh. Salha Rigadh

Coord. urb. Arh. RUR Daniel N. Noaghi

PROIECTAT Dr. arh. Salha Rigadh

PROIECTAT Arh. Břizog Stefana

DESENAT Popa Claudiu

Beneficiar: JAKAB IULIANA TOROCZKAI MAGDALENA TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA TOROCZKAI STEFAN BALAZS CSILLA FULGER CARMEN MARIANA

Titlu proiect: ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA PENTRU PARCELE SI CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

Amplasament: Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Data: 06.2024 Scara: 1:500

Proiect Nr. 261/2023 Faza: P.U.Z. Planșă nr.: U.08

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau editate, parțial sau în întregime decât cu aprobarea și în scris a MAIATEC S.R.L. sau a unui furnizor în an scap.declarație pentru care au fost elaborate.

Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2023.12.20 09:44:23 +02'00'

PLAN URBANISTIC ZONAL



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE NUME SEMNĂȚURA

ȘEF PROIECT Dr. arh. Salha Riyadh

Coord. urb. Arh. RUR Daniel N. Noaghi

PROIECTAT Dr. arh. Salha Riyadh

PROIECTAT Arh. Bîrzog Stefana

DESENAT Popa Claudiu

Beneficiar:
JAKAB IULIANA
TOROCZKAI MAGDALENA
TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA
TOROCZKAI STEFAN
BALAZS CSILLA
FULGER CARMEN MARIANA

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
ACTUALIZATA PENTRU PARCELE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

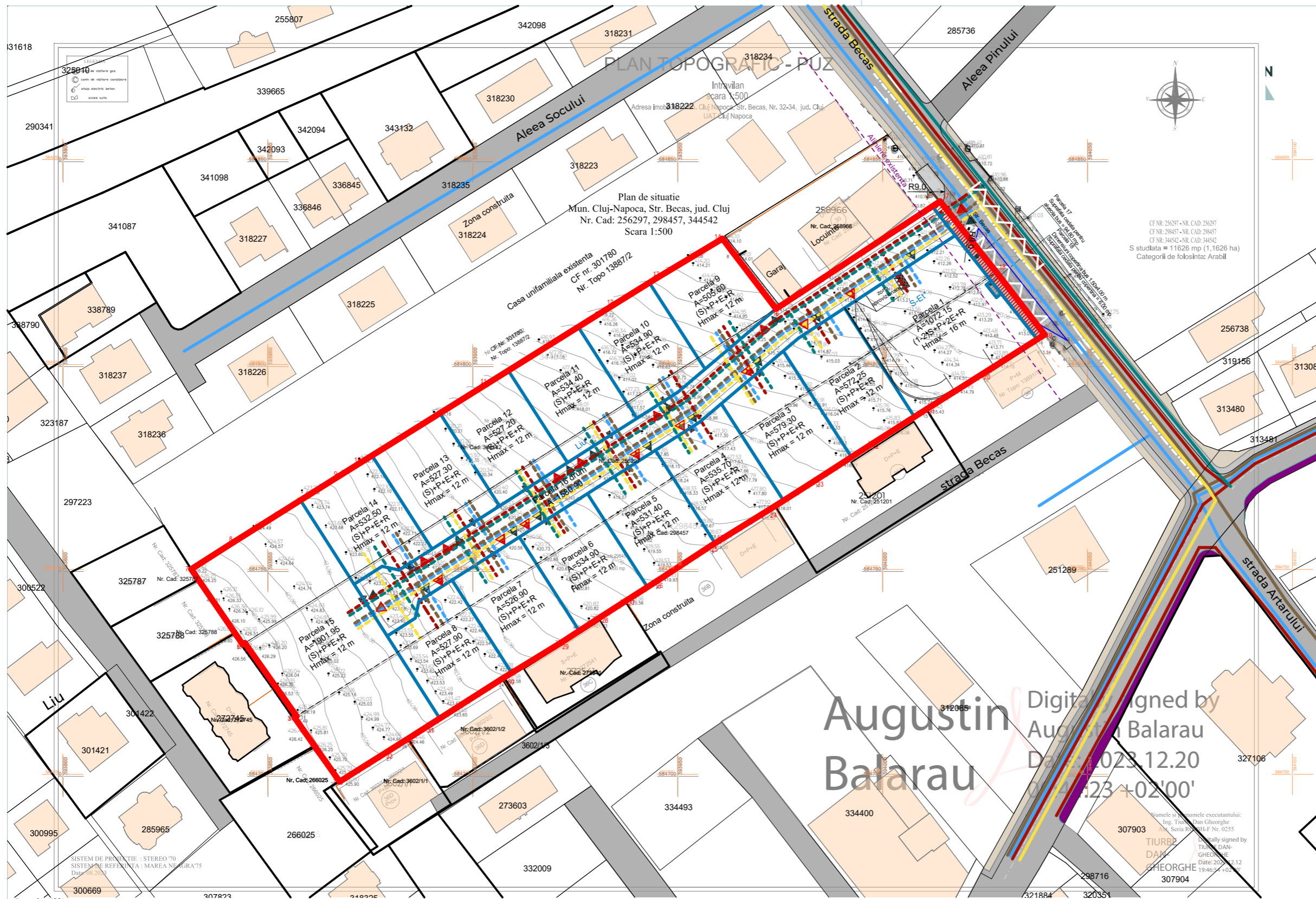
Amplasament
Mun. Cluj-Napoca, Str. Becaș, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu plansa:
PLAN ECHIPARE EDILITARĂ

Data 06. 2024 Scara 1:1000

Proiect Nr. 261/2023 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: U.09

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	584698.222 393867.541	10.349
2	584706.689 393861.590	8.786
3	584713.875 393856.534	0.588
4	584714.190 393857.030	21.869
5	584732.050 393844.410	0.618
6	584731.721 393843.887	22.227
7	584750.067 393831.339	12.143
8	584756.601 393841.574	30.661
9	584772.881 393867.556	6.071
10	584776.092 393872.708	36.152
11	584795.213 393903.389	36.392
12	584814.479 393934.263	12.782
13	584821.227 393945.119	18.456
14	584830.715 393960.949	4.008
15	584827.519 393963.367	17.527
16	584813.599 393974.018	47.858
17	584839.840 394014.040	22.101
18	584822.540 394027.794	19.245
19	584807.308 394039.557	18.053
20	584797.661 394024.298	15.979
21	584789.136 394010.783	15.573
22	584780.780 393997.642	16.679
23	584771.746 393983.622	11.665
24	584765.475 393973.786	18.287
25	584755.845 393958.240	15.738
26	584747.239 393945.064	9.240
27	584742.268 393937.275	8.318
28	584737.787 393930.267	10.571
29	584732.018 393921.409	16.448
30	584723.447 393907.371	21.426
31	584711.938 393889.299	6.611
32	584708.384 393883.724	5.526
33	584705.445 393879.044	13.583

S(32)=11626.91sq.m P=531.528m

LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Constructii existente pe parcele invecinate
- Circulatii carosabile existente
- Trotuar
- Strada propusa prin PUZ
- Parcelar propus prin PUZ
- Spatii neamenajate
- Teren cedat pentru realizare alveola bus si copertina bus
- Acces pietonal pe parcela
- Acces auto pe parcela
- REȚELE DE APA EXISTENTE
- REȚELE DE CANALIZARE EXISTENTE
- REȚELE DE GAZ EXISTENTE
- REȚELE ELECTRICE EXISTENTE
- REȚELE DE TELEFONIE EXISTENTE
- REȚELE DE APA PROPUSE
- REȚELE DE CANALIZARE PROPUSE
- REȚELE DE GAZ PROPUSE
- REȚELE ELECTRICE PROPUSE
- REȚELE DE TELEFONIE PROPUSE
- PUNCT GOSPODARESC

PLAN URBANISTIC ZONAL



CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA
--------------	------	-----------

ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Riyadh	
-------------	-----------------------	--

Coord. urb.	Arh. RUR Daniel N. Noaghi	
-------------	---------------------------	--

PROIECTAT	Dr. arh. Salha Riyadh	
-----------	-----------------------	--

PROIECTAT	Arh. Bîrzog Stefana	
-----------	---------------------	--

DESENAT	Popa Claudiu	
---------	--------------	--

Beneficiar:
JAKAB IULIANA
TOROCZKAI MAGDALENA
TOROCZKAI JOZSEF-ATTILA
TOROCZKAI STEFAN
BALAZS CSILLA
FULGER CARMEN MARIANA

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
ACTUALIZATA PENTRU PARCELAR SI CONSTRUIRE
LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

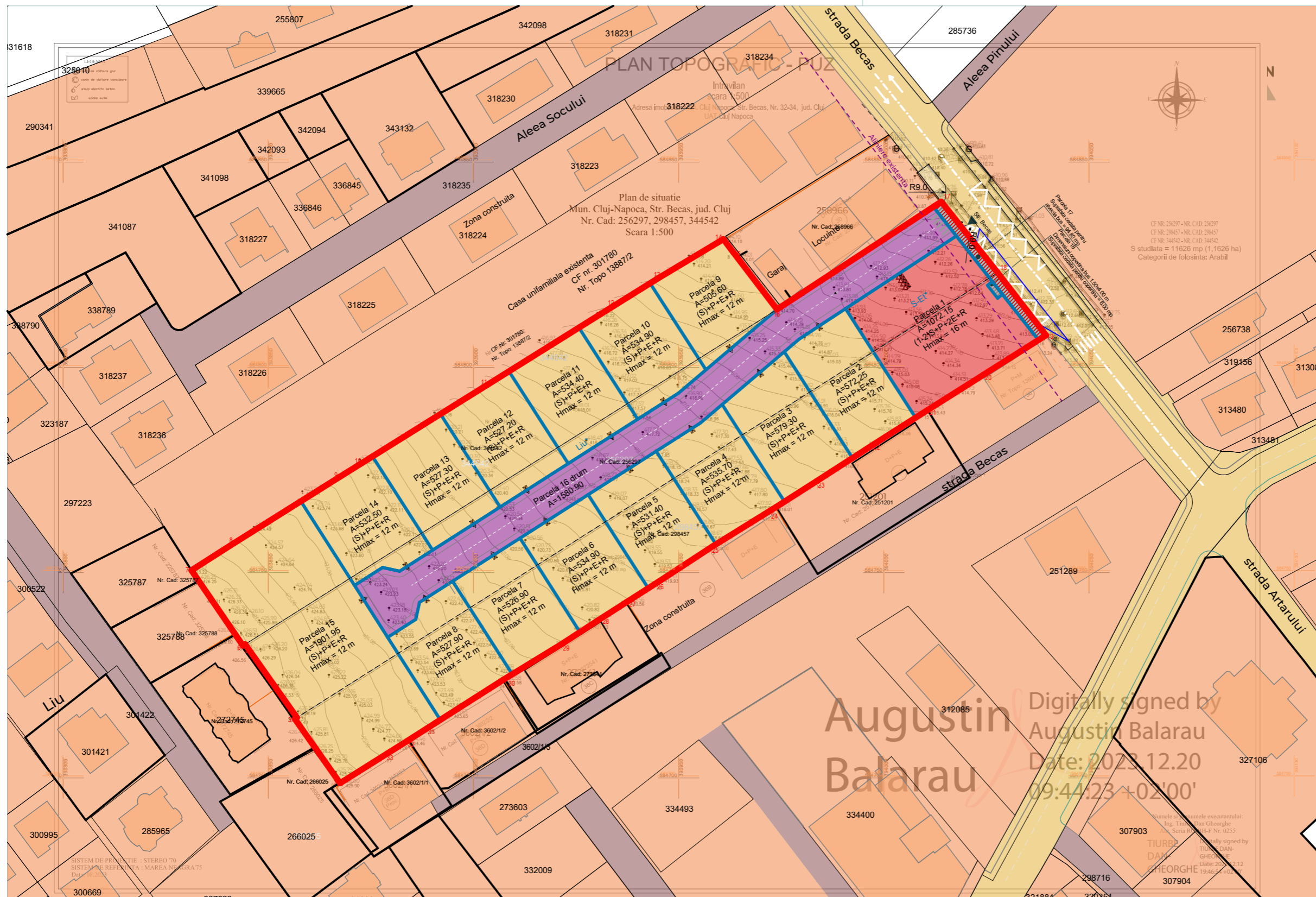
Amplasament
Mun. Cluj-Napoca, Str. Becaș, nr. 32-34, jud. Cluj

Titlu plansa:
**PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR**

Data	06. 2024	Scara	1:1000
------	----------	-------	--------

Proiect Nr.	Faza:	Plansa nr.:
261/2023	P.U.Z.	U.10

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. MAIATEC S.R.L și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	584698.222 393867.541	10.349
2	584706.689 393861.590	8.786
3	584713.875 393856.534	0.588
4	584714.190 393857.030	21.869
5	584732.050 393844.410	0.618
6	584731.721 393843.887	22.227
7	584750.067 393831.339	12.143
8	584756.601 393841.574	30.661
9	584772.881 393867.556	6.071
10	584776.092 393872.708	36.152
11	584779.213 393903.389	36.392
12	584814.479 393934.263	12.782
13	584821.227 393945.119	18.456
14	584830.715 393960.949	4.008
15	584827.519 393963.367	17.527
16	584813.597 393974.018	47.858
17	584839.840 394014.040	22.101
18	584822.540 394027.794	19.245
19	584807.308 394039.557	18.053
20	584797.661 394024.298	15.979
21	584789.136 394010.783	15.573
22	584780.780 393997.642	16.679
23	584771.746 393983.622	11.665
24	584765.475 393973.786	18.287
25	584755.845 393958.240	15.738
26	584747.239 393945.064	9.240
27	584742.268 393937.275	8.318
28	584737.787 393930.267	10.571
29	584732.018 393921.409	16.448
30	584723.447 393907.371	21.426
31	584711.938 393889.299	6.611
32	584708.384 393883.724	5.526
33	584705.445 393879.044	13.583

S(32)=11626.91sq.m P=531.528m

LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Parcelar propus prin PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL STRAZI, TROTUARE, ALEI PIETONALE, PARCARI, ALEI CAROSABILE
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATA DESTINATE REALIZarii STATIEI DE BUS (ALVEOLA + COPERTINA) TERENUL VA FI CEDAT IN PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA TERENURI CONSTRUITE SAU AUTORIZATE

TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA DRUMURI PRIVATE

TEREN ALOCAT PENTRU REALIZARE STRADA PROPU SA PRIN PUZ

TERENURI ALOCATE PENTRU LOCUIRE TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA

TEREN ALOCAT PENTRU SERVICII CU CARACTER TERTIAR TEREN IN PROPRIETATE PRIVATA



CF NR: 256297 - NR. CAD: 256297
 CF NR: 298457 - NR. CAD: 298457
 CF NR: 344542 - NR. CAD: 344542
 S studiată = 11626 mp (1,1626 ha)
 Categoriile de folosință: Arabil

Digitally signed by Augustin Balarau
 Date: 2023.12.20 09:47:23 +02'00'

- SE VOR PLANTA ARBORI - MINIM 1 ARBORE LA 200 mp TEREN**
- SUPRAFAȚA CEDATĂ TOTALĂ = 100,80 mp, DIN CARE:**
- 1. SUPRAFAȚA CEDATĂ PENTRU REALIZARE ALVEOLĂ BUS = 94,80 mp
 - 2. DIMENSIUNI COPERTINĂ BUS 1,50X4,00 m
SUPRAFAȚA CEDATĂ PENTRU REALIZARE COPERTINĂ BUS = 6,00 mp
- ESTIMAREA NUMARULUI DE PARCAJE CONFORM POSIBILITATE DE MOBILARE: LOCUINTE FAMILIALE - Liu*:**
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
 - Parcele propuse locuințe = 14 parcele - necesar de parcare = 28 locuri de parcare
- FUNCTIUNI TERȚIARE - S-Et*:**
- Comert: 1 loc / 35 mp AU vânzare
 - Suprafața de vânzare propusă = 590 mp - necesar de parcare 17 locuri
 - Parcare de biciclete = 17 Locuri de parcare
- Total = 45 locuri de parcare auto**



CU: 36295344
 Reg. Com. 112/2609/08.07.2016
 Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii,
 nr. 3-5, et. I, Cluj

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA
ȘEF PROIECT	Dr. arh. Salha Rigadh	

Coord. urb.	Arh.	RUR	Daniel N. Noaghi
PROIECTAT	Dr. arh. <td>Salha Rigadh</td> <td></td>	Salha Rigadh	
PROIECTAT	Arh. <td>Birz Ștefana</td> <td></td>	Birz Ștefana	

DESENAT	Popa Claudiu
Beneficiar:	JAKAB ILLIANA TORCZAKI MAGDALENA TORCZAKI IOSEF-ATTILA TORCZAKI ȘTEFAN BALAZS-SILLA FULGER LĂRMEN MARIANA

Titlu proiect:
 ELABORARE PUZ CONFORM LEGII 350/2001
 ACTUALIZATA PENTRU PARCELI, SI CONSTRUIRE
 LOCUINTE FAMILIALE SI SERVICII DE PROXIMITATE

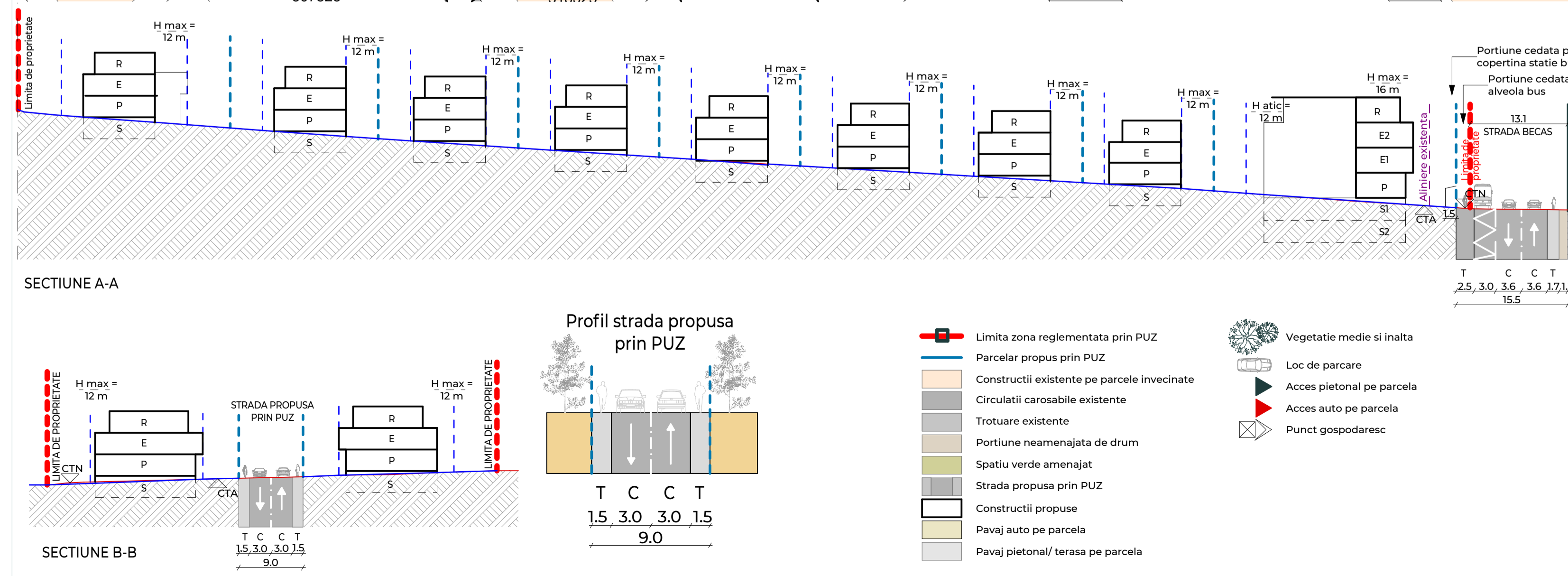
Amplasament:
 Mun. Cluj-Napoca, Str. Becas, nr. 32-34, jud. Cluj

MOBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Data	Scara
06.2024	1:500

Proiect Nr.	Faza	Planșa nr.
261/2023	P.U.Z.	U.11

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau difuzate, parțial sau în întregime decât cu aprobarea și în scris a MAIATEC S.R.L. și nu pot fi folosite în niciun scop decât cel pentru care au fost elaborate.



Parcela (32)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (L1+L2)	
	X [m]	Y [m]	[m]
1	584698,222	393867,541	10,349
2	584706,689	393861,590	8,786
3	584713,875	393856,534	0,588
4	584734,190	393857,030	21,869
5	584732,050	393844,410	0,618
6	584731,721	393843,887	22,227
7	584750,067	393831,339	12,143
8	584756,601	393841,574	30,665
9	584772,881	393867,556	6,071
10	584776,092	393872,708	36,152
11	584795,213	393903,389	36,392
12	584814,479	393934,263	12,782
13	584821,227	393945,119	18,456
14	584830,715	393960,949	4,008
15	584827,519	393963,367	17,527
16	584813,599	393974,018	47,858
17	584839,840	394014,040	22,101
18	584822,540	394027,794	19,245
19	584807,308	394039,557	18,053
20	584791,661	394024,298	15,979
21	584789,136	394010,783	15,573
22	584780,780	393997,642	16,679
23	584771,746	393983,622	11,665
24	584765,213	393973,786	18,287
25	584755,845	393958,240	15,738
26	584747,239	393945,064	9,240
27	584742,648	393937,275	8,318
28	584737,787	393930,267	10,571
29	584732,018	393921,409	16,448
30	584723,447	393907,371	21,426
31	584711,938	393889,299	6,611
32	584708,384	393883,724	5,526
33	584705,443	393879,049	13,583
S (32)	= 11626,91sq.m		p=531,528m

BILANȚ TERITORIAL S-Et* PROPUȘ						
NR.	S. Teren (mp)	S. constr. maxima (mp)	S. desf. maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de înălțime maxim
Parcela 1	1072,15	536,08	1929,87	50%	1,8	(1-2)S+P+2E+R
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 20%						
BILANȚ TERITORIAL Liu* PROPUȘ						
NR.	S. Teren (mp)	S. constr. maxima (mp)	S. desf. maxima (mp)	POT maxim	CUT maxim	Regim de înălțime maxim
Parcela 2	572,20	200,27	514,98	35%	0,9	P+E+R
Parcela 3	579,30	202,76	521,37	35%	0,9	P+E+R
Parcela 4	535,70	187,50	482,13	35%	0,9	P+E+R
Parcela 5	531,40	185,99	478,26	35%	0,9	P+E+R
Parcela 6	534,90	187,22	481,41	35%	0,9	P+E+R
Parcela 7	526,90	184,42	474,21	35%	0,9	P+E+R
Parcela 8	572,90	184,77	475,11	35%	0,9	P+E+R
Parcela 9	505,60	176,96	455,04	35%	0,9	P+E+R
Parcela 10	534,90	187,22	481,41	35%	0,9	P+E+R
Parcela 11	534,40	187,04	480,96	35%	0,9	P+E+R
Parcela 12	527,20	184,52	474,48	35%	0,9	P+E+R
Parcela 13	527,30	184,56	474,57	35%	0,9	P+E+R
Parcela 14	532,50	186,38	479,25	35%	0,9	P+E+R
Parcela 15	1901,95	665,68	1711,76	35%	0,9	P+E+R
TOTAL	8872,15	3105,25	7984,94	35%	0,9	P+E+R

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40%