



DENUMIRE

PUZ URBANIZARE
CLUJ NAPOCA
Str. Donath
nr.264

CONSTRUIRE

- LOCUINTE UNIFAMILIALE SEMICOLECTIVE
- AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
- BRANSAMENTE SI RACORDURI

BENEFICIARI Mihai-Dragoș Ciorobățca

Vlad-Stefan Carabas

Ilie-Ioan Covriga-Dragu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A

Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobățca

PROIECTAT arh. Dragoș Ciorobățca

DESENAT arh. Vlad Carabas

arh. Iulian Talanga

N R. P R O I E C T #Pln

D A T A #####

F A Z A PUZ

S C A R A

INCADRARE IN LOCALITATE

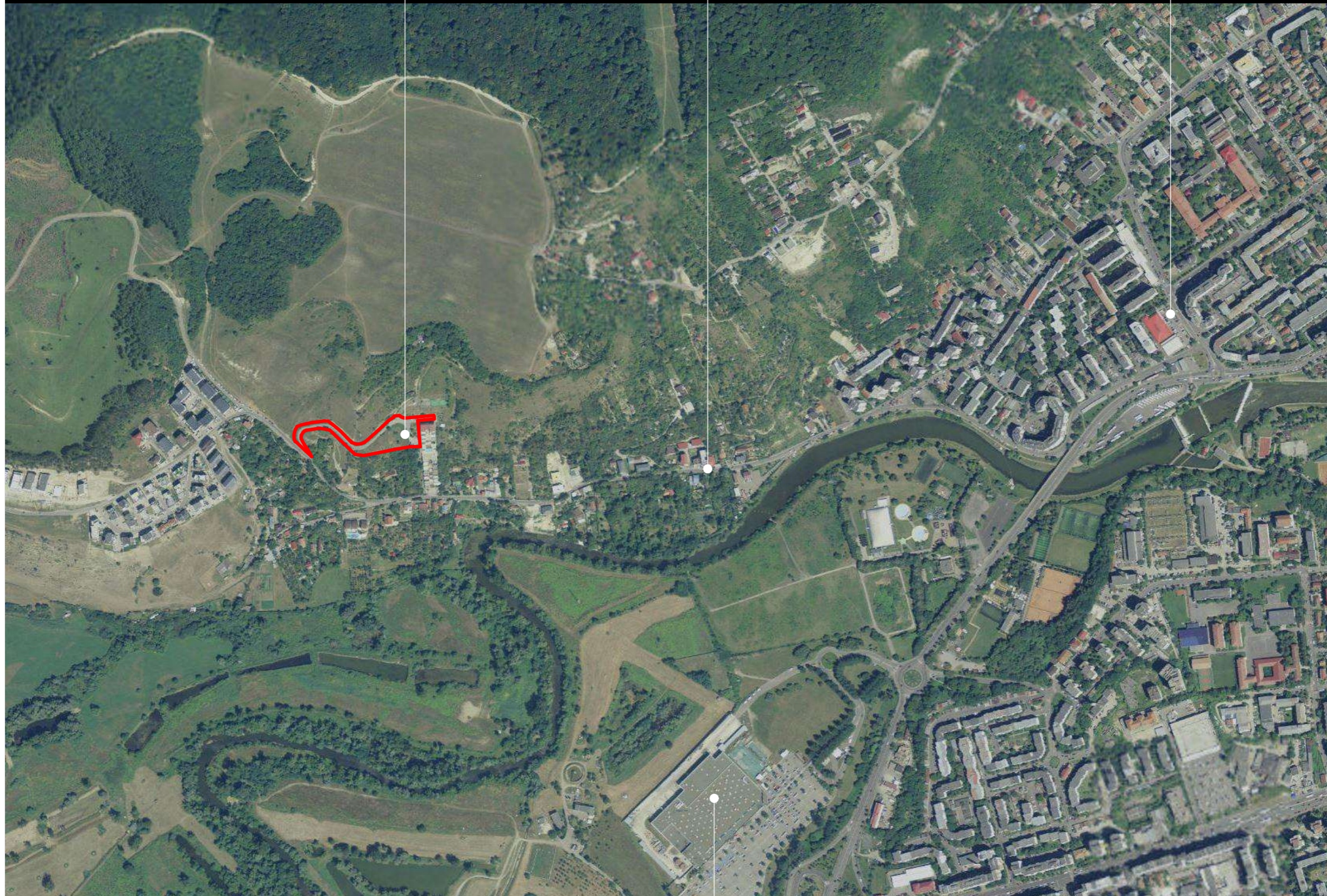
U.01

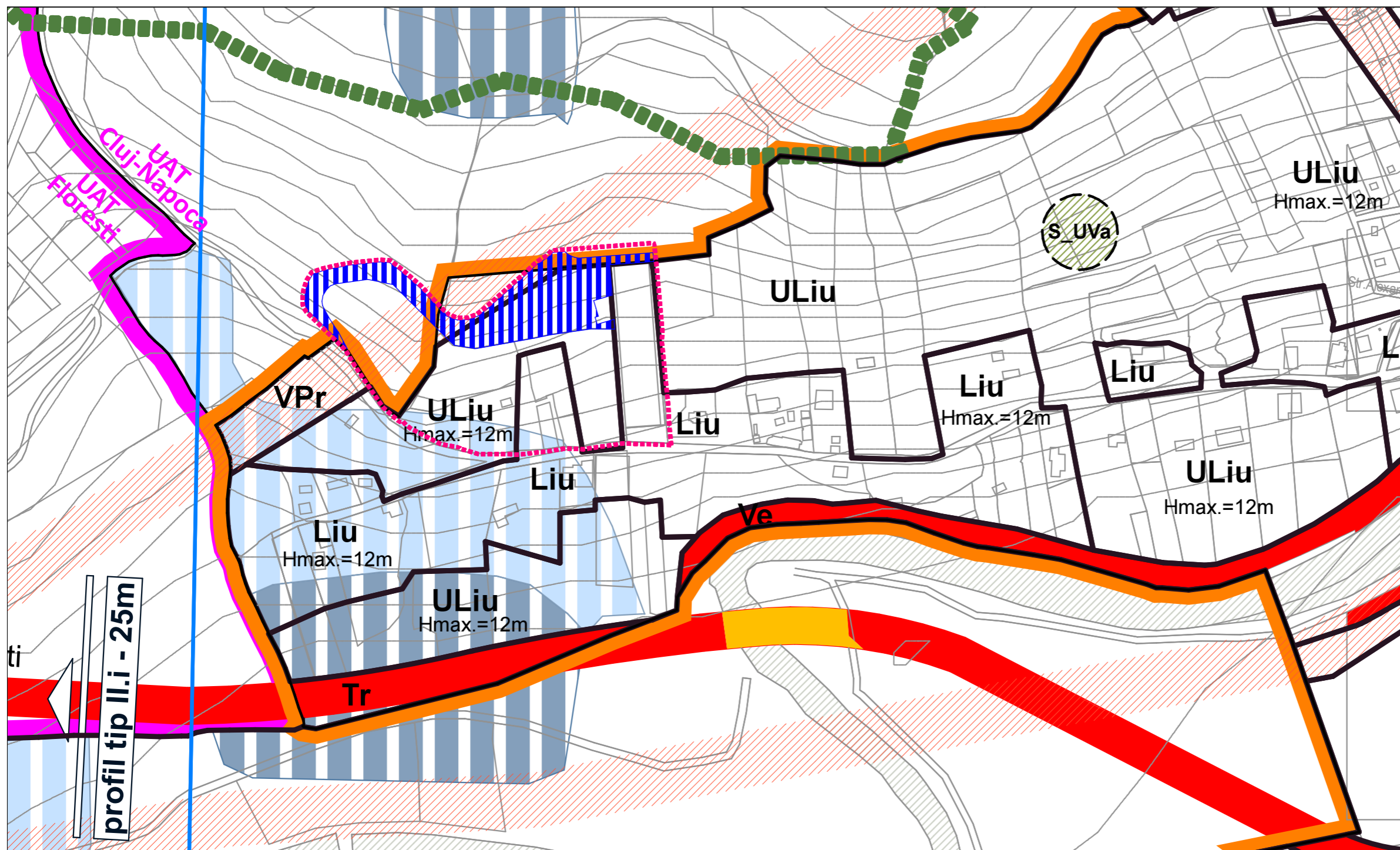
ZONA STUDIATA •

Strada Donath •

Centru de cartier Grigorescu •

Centru comercial CORA •





LEGENDA

DATE GENERALE ZONA STUDIATA

||||| Zona reglementata **----- Zona studiată** **— Limita intravilan**

Delimitare:

- ▶ Zona studiată se afla amplasată pe strada Donath 264, la limita intravilanului Municipiului Cluj-Napoca, în proxima vecinătate a ansamblului rezidențial "American Village".
- ▶ Zona studiată este clar delimitată de limite de proprietate, limite de protecție a LEA, drumul de acces, Ansamblul Rezidențial American Village.

Disfuncționalități:

- ▶ Terenul studiat este încadrat în zona neurbanizată a locuințelor individuale unifamiliale **ULiu** din considerentele lipsei reglementării juridice a dreptului de acces pe drumul existent.
- ▶ Accesul în zona reglementată se face pe drumul de acces existent al Ansamblului Rezidențial American Village, aprobat prin HCL 329/2006. Drumul de acces existent este realizat la nivel de piatră spartă și este complet utilat din punct de vedere edilitar. Drumul de acces este construit pe domeniul privat și are directă legătură cu Str. Donath.

Concluzii:

- ▶ Se dorește constatarea prezentei accesului odată cu reglementarea juridică a acestuia și constatarea urbanizării de facto a terenurilor vizate de acest studiu.

loft ARHITECTURA

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 TELEFON 0721773307
 E - MAIL contact@loft.archi

© Acest document este proprietatea firmei SC LOFTARHITECTURA SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila proiectanților în original.



DENUMIRE

PUZ URBANIZARE CLUJ NAPOCA
 Str. Donath nr.264

CONSTRUIRE

- LOCUINTE UNIFAMILIALE SEMICOLECTIVE
- AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
- BRANSAMENTE SI RACORDURI

BENEFICIARI

Mihai-Dragoș Ciorobăță
 Vlad-Stefan Carabas
 Ilie-Ioan Covriga-Drăgu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobăță
PROIECTAT arh. Dragoș Ciorobăță
DESENAT arh. Vlad Carabas
 arh. Iulian Talanga

N R. P R O I E C T #Pln
D A T A ####
F A Z A PUZ
S C A R A

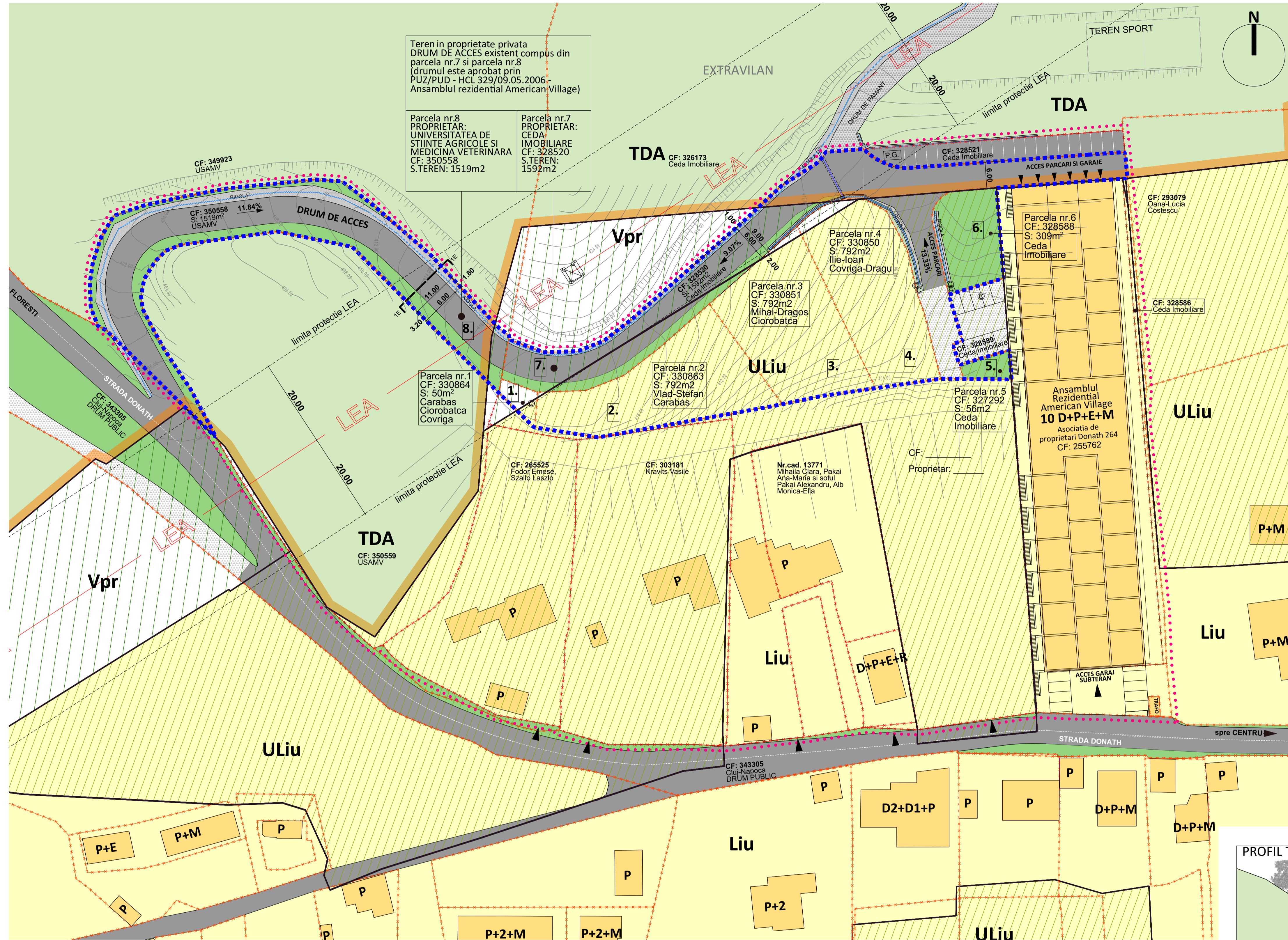
INCADRARE IN PUG

U.02

N R. P L A N S A

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
3261	585991.8560	387926.1210	34.993
3262	586016.3300	387901.1100	2.178
3263	586017.3431	387899.1015	4.535
3264	586021.5796	387897.4646	5.687
3265	586027.2640	387897.3950	4.585
3266	586031.8010	387896.0550	6.064
3267	586037.6590	387896.9580	5.592
3268	586042.3710	387902.8060	7.044
3269	586044.6450	387909.4730	9.244
3270	586046.6930	387918.4570	10.110
3271	586048.5400	387928.4270	6.972
3272	586049.2840	387935.3590	7.341
3273	586049.2610	387942.2590	5.334
3274	586050.5860	387947.9660	6.684
3275	586050.2010	387954.6390	9.256
3276	586044.6690	387961.9840	8.900
3277	586038.7540	387968.7220	8.355
3278	586033.2510	387975.0090	14.337
3279	586022.7480	387984.7680	8.325
3280	586016.7090	387990.4980	2.629
3281	586015.2245	387992.6681	0.945
3282	586014.2950	387992.4990	8.477
3283	586011.3370	388001.4530	7.744
3284	586011.5850	388008.1830	6.439
3285	586013.9490	388014.1720	8.430
3286	586019.1100	388023.8680	33.101
3287	586040.9570	388045.7050	12.145
3288	586049.2320	388054.5940	9.087
3289	586054.1150	388062.2570	0.802
3290	586054.4940	388062.7250	0.984
3291	586055.1860	388063.4250	0.672
3292	586055.7380	388063.8090	1.400
3293	586056.8890	388064.6070	8.868
3294	586057.5136	388073.1434	1.531
3295	586056.4928	388074.2839	1.547
3296	586055.8441	388076.5363	1.510
3297	586054.8264	388076.8422	1.543
3298	586054.1919	388078.2484	1.540
3299	586053.7059	388079.7094	1.477
3300	586053.3830	388081.1506	1.577
3301	586053.1964	388082.7166	49.977
3302	586056.5020	388102.5596	5.948
3303	586050.9310	388133.1420	1.141
3304	586050.8000	388132.0090	28.700
3305	586048.7010	388103.3860	20.590
3306	586028.1733	388100.9918	13.010
3307	586024.4629	388092.5221	5.417
3308	586019.2710	388094.0670	5.586
3309	586013.1710	388095.6610	2.313
3310	586013.2560	388093.4440	4.999
3311	586008.4770	388094.9120	11.849
3312	586011.8590	388102.2830	6.689
3313	586005.1900	388106.7900	10.900
3314	586005.2920	388095.8900	5.170
3315	586005.3400	388090.7200	14.975
3316	586003.1864	388075.5003	12.554
3317	586001.3810	388063.4770	8.947
3318	585999.5651	388054.7166	2.163
3319	585999.1220	388050.5790	40.269
3320	585992.0190	388012.9110	14.652
3321	585994.2727	387998.4330	0.152
3322	585994.2960	387998.2830	11.181
3323	586002.1060	387990.2820	47.059
3324	586035.3240	387996.9480	17.285
3325	586038.7810	387900.0120	22.163
3326	586035.7640	387918.0550	3.747
3327	586034.4040	387914.5630	3.514
3328	586031.8710	387912.1280	4.607
3329	586027.9560	387909.7000	4.011
3330	586024.0060	387909.0030	2.942
3331	586021.8630	387909.4140	3.906
3332	586017.6100	387911.1830	6.402
3333	586012.0100	387914.2850	8.358
3334	586004.9940	387918.8280	2.024
3335	586003.3690	387920.0340	8.917
3336	585995.4930	387924.2150	4.106

S(1)=5902.41mp P=693.749m



Teren in proprietate privata
DRUM DE ACCES existent compus din
parcela nr.7 si parcela nr.8
(drumul este aprobat prin
PUZ/PUD - HCL 329/09.05.2006-
Ansamblul rezidential American Village)

Parcela nr.8
PROPRIETAR:
UNIVERSITATEA DE
STIINTA AGRICOLE SI
MEDICINA VETERINARA
CF: 350558
S.TEREN: 1519m2

Parcela nr.7
PROPRIETAR:
CEDA
IMOBILIARE
CF: 328520
S.TEREN:
1592m2

LEGENDA

ZONIFICARE SI UNITATI DE REFERINTA

- Liu** LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- ULiu** ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- VPr** ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FATĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICA
- TDA** PĂȘUNI, FÂNAȚE, TEREN ARABIL
- ZONA VERDE**

CONSTRUCTII

- CONSTRUCTII EXISTENTE

LIMITE SI SIMBOLURI

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA UTR
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ACCES AUTO

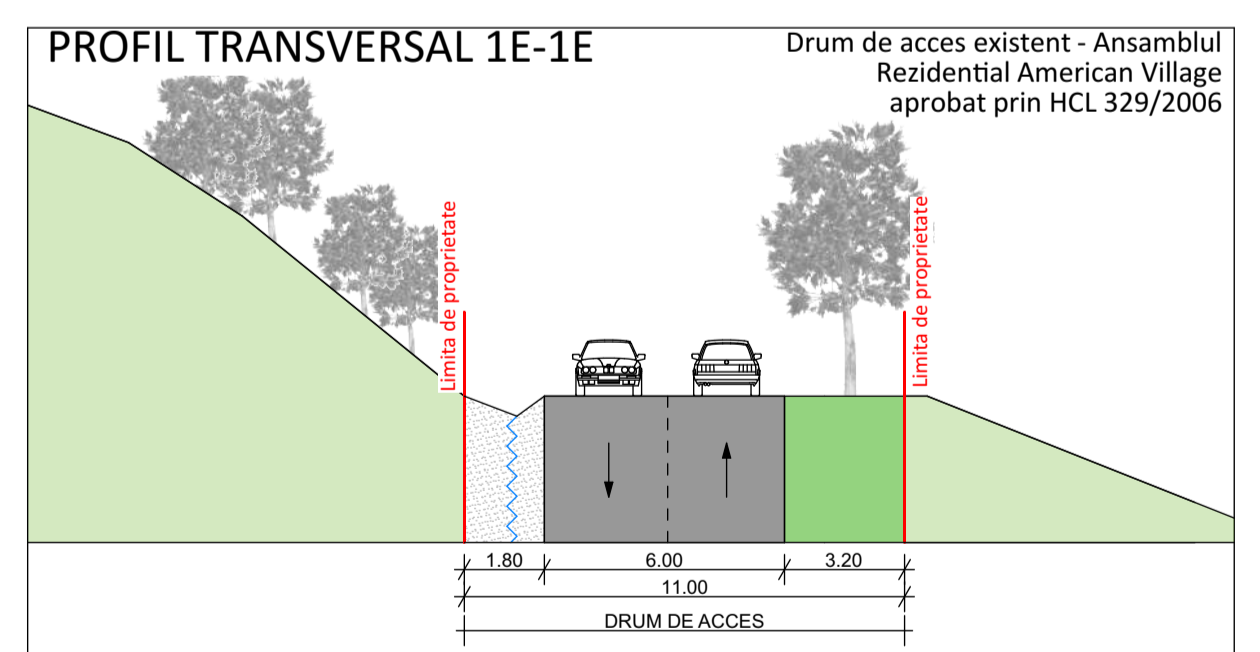
CIRCULATII SI REȚELE EDILITARE

- ZONA PIATRA SPARTA - PARCARE EXISTENTA
- DRUM DE PAMANT
- ZONA ASFALT - DRUM PUBLIC / DRUM DE ACCES / PARCARE EXISTENTA
- RIGOLA NATURALA EXISTENTA

LEA - LINIE ELECTRICA AERIANA

SUPRAFETE

5903m ²	- ZONA REGLEMENTATA
2426m ²	- PARCELELE CARE AU GENERAT PUZ: parcela nr.1 - CF: 330864 - 50m ² parcela nr.2 - CF: 330863 - 792m ² parcela nr.3 - CF: 330851 - 792m ² parcela nr.4 - CF: 330850 - 792m ²



Nr. Crt	BILANT TERITORIAL	EXISTENT
1.	SUPRAFATA REGLEMENTATA	5594m ²
2.	EXTRAVILAN	2039m ²
2.1.	TDA PĂȘUNI, FÂNAȚE, TEREN ARABIL	2039m ²
3.	INTRAVILAN	3555m ²
3.1.	VPr ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FATĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ	644m ²
3.2.	ULiu ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2911m ²



Intocmit,
S.C. ORTODROMUS S.R.L.
Aut. Seria RO-BJ-Nr. 2318/2022

ARHITECTURA
A D R E S A Str. Georges Clemenceau nr.6A
T E L E F O N 0721773307
E - M A I L contact@loft.archi

PUZ URBANIZARE CLUJ NAPOCA Str. Donath nr.264

BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobac
Vlad-Stefan Carabas
Ilie-Ioan Covriga-Dragu

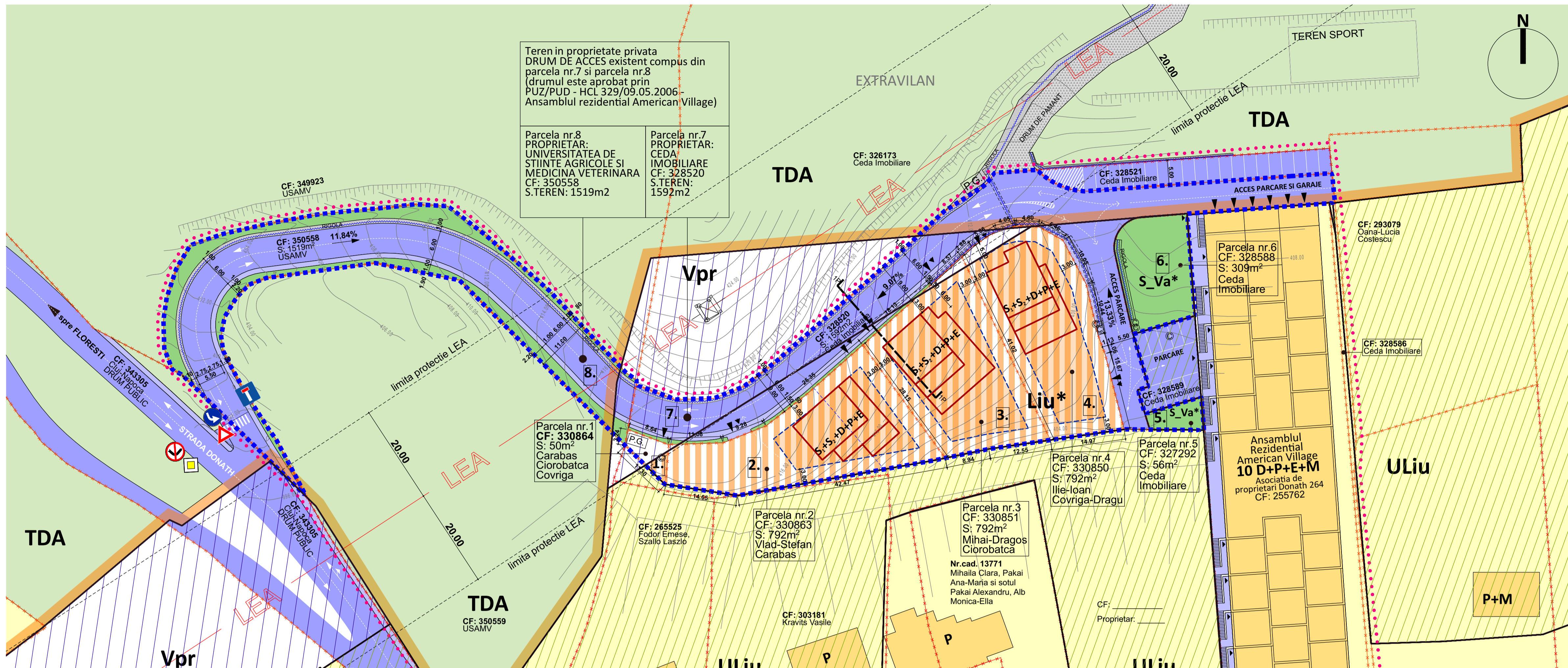
A D R E S A Str. Georges Clemenceau nr.6A
Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobac
P R O I E C T A T arh. Dragos Ciorobac
D E S E N A T arh. Iulian Talarca

N R . P R O I E C T 07/2023
D A T A 03.2023
F A Z A
S C A R A 1:500

PLAN SITUATIE EXISTENTA
U.03
N R . P L A N S A

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(±1)
	X [m]	Y [m]	
3261	585991.8560	387926.1210	34.993
3262	586016.3300	387901.1100	2.178
3263	586017.3431	387899.1815	5.555
3264	586023.5796	387897.5646	5.687
3265	586027.2640	387897.3950	4.585
3266	586031.8010	387898.0550	6.064
3267	586031.5590	387899.9590	5.592
3268	586042.3710	387902.8060	7.044
3269	586044.6450	387909.4730	9.244
3270	586048.8930	387918.4870	10.110
3271	586048.5400	387928.4270	6.972
3272	586049.2840	387935.3590	7.341
3273	586049.9810	387942.6090	5.334
3274	586050.5860	387947.9660	6.684
3275	586050.2010	387954.6390	9.256
3276	586044.5890	387961.5940	8.356
3277	586038.7540	387968.7220	5.355
3278	586033.2510	387975.0090	14.337
3279	586022.7480	387984.7680	8.325
3280	586016.7090	387994.4980	8.629
3281	586015.2245	387992.6681	0.945
3282	586014.2950	387992.4990	8.477
3283	586011.3370	388000.7040	7.744
3284	586011.5850	388008.1830	6.430
3285	586013.9490	388014.1720	8.430
3286	586013.1100	388020.8390	33.101
3287	586040.9570	388045.7050	12.145
3288	586049.2320	388054.5940	9.087
3289	586054.1150	388062.2570	14.602
3290	586054.4940	388062.7250	0.984
3291	586055.1860	388063.4250	0.672
3292	586055.7380	388063.6090	1.400
3293	586056.8860	388064.9070	6.559
3294	586057.5136	388073.1434	1.531
3295	586056.4928	388074.2839	1.547
3296	586055.5941	388075.5363	1.510
3297	586054.8284	388076.8422	1.543
3298	586054.1919	388078.2484	1.540
3299	586053.7059	388079.7094	1.477
3300	586053.3830	388081.1506	1.577
3301	586053.1964	388082.7166	49.977
3302	586056.5502	388132.5596	5.948
3303	586050.9310	388133.1420	1.141
3304	586050.8000	388132.0090	28.700
3305	586048.7010	388103.3860	20.590
3306	586028.1733	388104.9918	13.010
3307	586024.4629	388092.5221	5.417
3308	586019.2710	388094.0670	5.586
3309	586013.9170	388095.6610	2.313
3310	586013.2560	388093.4440	4.999
3311	586008.4770	388094.9120	11.849
3312	586011.8550	388106.2680	6.689
3313	586005.1900	388106.7900	10.900
3314	586005.2920	388095.9900	5.170
3315	586005.3430	388090.7200	14.975
3316	586003.1864	388075.8003	12.554
3317	586001.3810	388063.4770	8.847
3318	585999.5651	388054.7166	2.183
3319	585999.1200	388052.5790	40.296
3320	585992.0190	388012.9110	14.652
3321	585994.2727	387998.4330	0.152
3322	585994.2960	387998.2830	11.191
3323	586002.1060	387990.2820	47.059
3324	586035.3240	387996.9480	17.285
3325	586038.7810	387940.0120	22.163
3326	586035.7640	387918.0550	3.747
3327	586034.4940	387914.5630	3.514
3328	586031.8710	387912.1280	4.907
3329	586027.9560	387909.7000	4.011
3330	586024.0060	387909.0030	2.942
3331	586021.0950	387909.4140	3.906
3332	586017.8100	387911.1830	6.402
3333	586012.0100	387914.2850	8.358
3334	586004.9940	387918.8280	2.024
3335	586003.3990	387920.0340	8.917
3336	585995.4930	387924.2150	4.106



Nr. parcela	U.T.R.	S. Parcela	Tip functiune	Nr. parcari
1.	VPr/Liu*	50m ²	Funcțiuni ce deservesc locuirea - P.G., parcare, scuar verde	1
2.	Liu*	792m ²	Locuințe individuale (unitariale) de tip cuplat, servicii profesionale / birou de arhitectură	4
3.	Liu*	792m ²	Locuința semicolectivă în cascadă cu 2 unități locative pe nivel și un nr. max. de 4 niveluri	4
4.	Liu*	792m ²	Locuința semicolectivă cu 2 unități locative	4
5.	S_Va*	56m ²	Zona verde cu acces public nelimitat	0
6.	S_Va*	309m ²	Zona verde cu acces public nelimitat	0
7.	VPr/Liu*	1593m ²	Drum de acces	0
8.	VPr/TDA	1519m ²	Drum de acces	0

DATE TEHNICE ZONA Liou*	PROBUS
POT	max. 35%
CUT	max. 0.9
REGIM DE INALTIME	max. S ₂ +S ₁ +D+P+E

LEGENDA

ZONIFICARE SI UNITATI DE REFERINTA

- Liu** LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- ULiu** ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- VPr** ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANĂTĂ CU CROI DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONȘTRUCȚIE ECOLOGICĂ
- TDA** PĂȘUNI, FĂNAȚE, TEREN ARABIL
- S_Va*** SUBZONĂ SPAȚII VERZI - SCUAR CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- Liu*** TERENUL VIZAT DE URBANIZARE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- ZONA EDIFICABILA pentru nivelurile supraterrane
- ZONA VERDE AFERENTĂ CAII DE CIRCULATIE

CONȘTRUCȚII

- CONȘTRUCȚII EXISTENTE
- CONȘTRUCȚII PROPUSE

LIMITE SI SIMBOLURI

- LIMITA ZONA ȘTUDIATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA UTR
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DELIMITARE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

CIRCULATII SI REȚELE EDILITARE

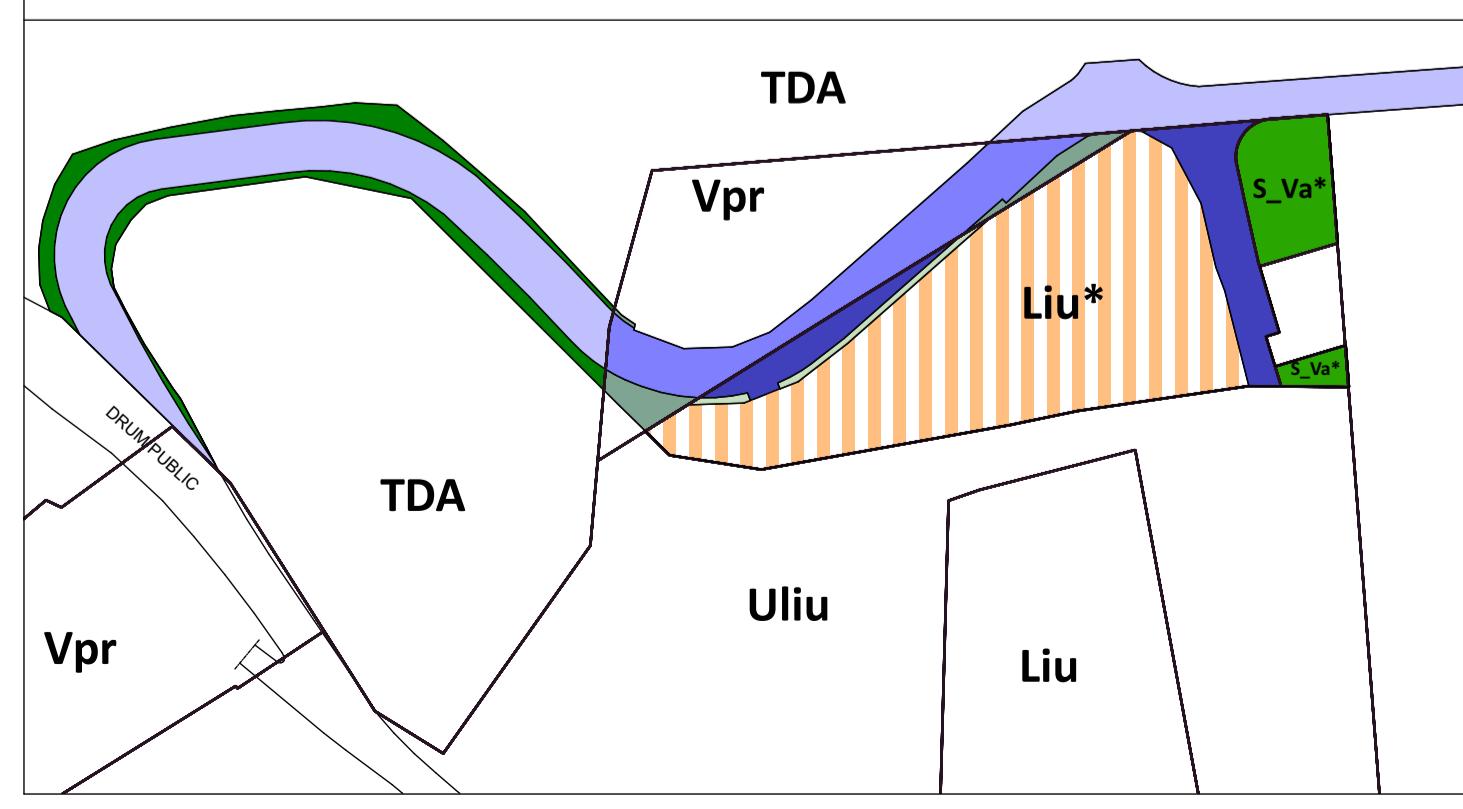
- DRUM DE PAMANT
- ZONA ASFALTATA - CAROSABIL CU TROTUAR / PARCARE
- RIGOLA AMENAJATA
- LEA - LINIE ELECTRICA AERIANA

- 5903m² - ZONA REGLEMENTATA
- 2426m² - PARCELELE CARE AU GENERAT PUZ: parcela nr.1 - CF: 330864 - 50m², parcela nr.2 - CF: 330863 - 792m², parcela nr.3 - CF: 330851 - 792m², parcela nr.4 - CF: 330850 - 792m²

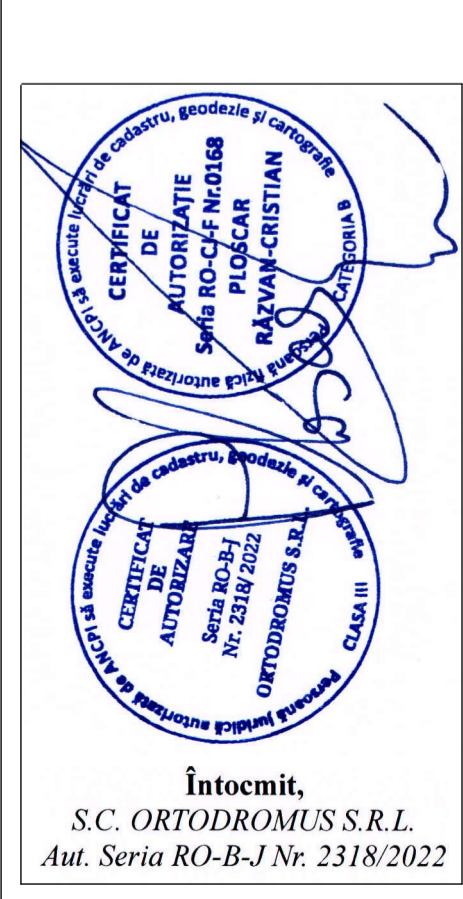
- UTR Liou*** (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcelar de tip urban): P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 0.9
- UTR S_Va*** (Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat, destinate publicului care are drept de acces in zona): P.O.T. max = 5%
C.U.T. max = 0.1

Nr. Crt	BILANT TERITORIAL			EXISTENT	PROBUS		
	1.	2.	3.				
	SUPRAFATA REGLEMENTATA			5903m ²	5903m ²		
	EXTRAVILAN			2039m ²	2039m ²		
	2.1.	TDA	PĂȘUNI, FĂNAȚE, TEREN ARABIL	2039m ²	2039m ²		
	INTRAVILAN			3864m ²	3864m ²		
	3.1.	VPr	ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ	644m ²	644m ²		
	3.2.	ULiu	ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	3220m ²	100%	0.0m ²	0%
	3.3.	Liu*	LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN (inclusiv suprafata de drum de acces inclusa in limitele Liou*)	0.0m ²	0%	2855m ²	88.6%
	3.4.	S_Va*	SUBZONĂ SPAȚII VERZI (SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC LIMITAT)	0.0m ²	0%	365m ²	11.4%

DISTRIBUTIA FUNCTIONALA PER UTR



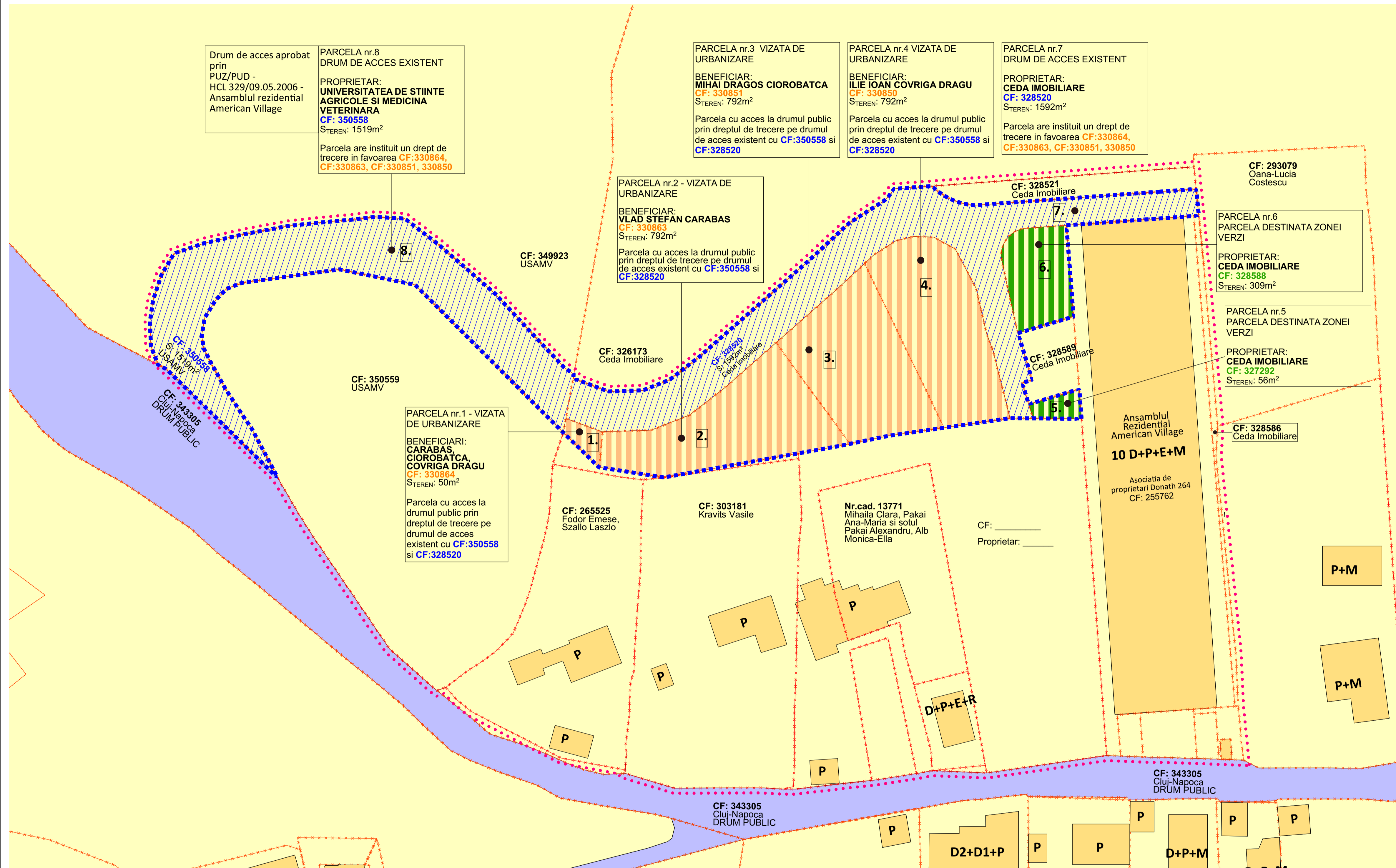
ZONA CONȘTRUCȚII	UTR	FUNȚIUNE	ARIE		100%
			EXISTENT	PROBUS	
DRUM DE ACCES	TDA	Circulații auto și pietonale (Drum de acces, trotuar, rigola)	1603.7m ²	2594.1m ²	43.9%
	VPr	Circulații auto și pietonale (Drum de acces, trotuar, rigola)	526.5m ²		
	Liu*	Circulații auto și pietonale (Drum de acces, trotuar, rigola)	463.9m ²		
ZONA VERDE	S_Va*	Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public	365m ²	967.1m ²	16.4%
	TDA	Zona verde aferentă caii de circulație, pasune	432.6m ²		
	VPr	Zona verde aferentă caii de circulație și de protecție a liniei electrice aeriene	118.3m ²		
	Liu*	Zona verde aferentă caii de circulație	51.2m ²		
ZONA CONȘTRUCȚII	Liu*	Teren destinat construcțiilor (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban)	2341.8m ²	2341.8m ²	39.7%



ARHITECTURA
ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
TELEFON 0721773307
E-MAIL contact@loft.archi.ro

PUZ URBANIZARE CLUJ NAPOCA Str. Donath nr.264

Beneficiari: Mihai-Dragos Ciobotarca, Vlad-Stefan Carabas, Ilie-Ioan Covriga-Dragu
Autoritate: Str. Georges Clemenceau nr.6A Cluj-Napoca
Coordonator Urbanism: arh. Mioara Ciobotarca
Proiectat: arh. Dragos Ciobotarca, arh. Vlad Carabas, arh. Iulian Talanca
Deșenat: arh. Iulian Talanca
Nr. Proiect: 07/2023
Data: 03.2023
Faza: S C A R A
Scara: 1:500
Plan Reglementari: U.04
Nr. Planșă



LEGENDA

NATURA PROPRIETATII

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA - DRUM PUBLIC - Str. Donath
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA- DRUM DE ACCES EXISTENT - ASUPRA CARUIA ESTE INSTITUIT DREPT DE TRECERE
CF: 350558
CF: 328520
- TERENUL VIZAT DE URBANIZARE
TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU DREPT DE TRECERE PE DRUMUL DE ACCES EXISTENT
CF: 330864
CF: 330863
CF: 330851
CF: 330850
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA- TEREN PROPUS PENTRU INSTITUIRE ZONA VERDE
CF: 327292
CF: 328588

CONSTRUCTII

- CONSTRUCTII EXISTENTE

LIMITE

- LIMITA ZONA STUIDATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA - 5903m² cuprinde:
Parcela drum de acces existent:
CF: 350558 - USAMV
CF: 328520 - CEDA Imobiliare
Parcela vizate de urbanizare:
CF: 330864 - Carabas, Ciorobatca, Covriga
CF: 330863 - Carabas
CF: 330851 - Ciorobatca
CF: 330850 - Covriga
Parcela zona verde:
CF: 327292 - CEDA Imobiliare
- LIMITE DE PROPRIETATE

loft ARHITECTURA
 A D R E S A Str. Georges Clemenceau nr.6A
 T E L E F O N 0721773307
 E - M A I L contact@loft.archi

Nr. Crt.	NATURA PROPRIETATII				OBSERVATII DE NATURA JURIDICA				
	EXISTENT		PROPOS						
1.	SUPRAFATA REGLEMENTATA - TERENURI IN PROPRIETATE PRIVATA				5903m ²	100%	5903m ²	100%	
2.	SUPRAFATA REGLEMENTATA - TERENURI IN PROPRIETATE PUBLICA				0.0m ²	0%	0.0m ²	0%	
3.	TEREN PRIVAT PE CARE ESTE INSTITUIT DREPT DE TRECERE				3111m ²	52.7%	3111m ²	52.7%	
DRUM	3.1.	Parcela nr.8	CF: 350558 - USAMV	1519m ²	1519m ²	Conventie de acordare drept de trecere si utilizare cu titlu de drum de acces, in orice demers urbanistic, autentificata prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.71 din 20.01.2023			
	3.2.	Parcela nr.7	CF: 328520 - CEDA Imobiliare	1592m ²	1592m ²	Conventie de acordare drept de trecere, autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.342 din 27.01.2020 Acord de utilizare cu titlu de drum in PUZ, autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.438 din 06.02.2023			
4.	TEREN PRIVAT CARE BENEFICIAZA DE DREPT DE TRECERE PE DRUMUL DE ACCES				2426m ²	41.1%	2426m ²	41.1%	
TEREN CONSTRUIBIL	4.1.	Parcela nr.1	CF: 330864 - Carabas, Ciorobatca, Covriga	50m ²	50m ²	Parcela cu drept de trecere pe drumul de acces, dobandit prin "Conventie pentru acordare drept de trecere" autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.342 din 27.01.2020 - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.71 din 20.01.2023			
	4.2.	Parcela nr.2	CF: 330863 - Carabas Vlad Stefan	792m ²	792m ²	Parcela cu drept de trecere pe drumul de acces, dobandit prin "Conventie pentru acordare drept de trecere" autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.342 din 27.01.2020 - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.71 din 20.01.2023			
	4.3.	Parcela nr.3	CF: 330581 - Ciorobatca Mihai Dragos	792m ²	792m ²	Parcela cu drept de trecere pe drumul de acces, dobandit prin "Conventie pentru acordare drept de trecere" autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.342 din 27.01.2020 - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.71 din 20.01.2023			
	4.4.	Parcela nr.4	CF: 330850 - Covriga Dragu Ilie Ioan	792m ²	792m ²	Parcela cu drept de trecere pe drumul de acces, dobandit prin "Conventie pentru acordare drept de trecere" autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.342 din 27.01.2020 - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.71 din 20.01.2023 cu Act aditional nr.1 cu Incheiere de autentificare nr.2514 din 24.10.2023			
Z.VERDE	5.1.	Parcela nr.6	CF: 328588 - CEDA Imobiliare	309m ²	309m ²	Acord utilizare cu titlu de zona verde in PUZ, autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.438 din 06.02.2023			
	5.1.	Parcela nr.5	CF: 327292 - CEDA Imobiliare	56m ²	56m ²	Acord utilizare cu titlu de zona verde in PUZ, autentificat prin: - Acord notarial cu Incheiere de autentificare nr.438 din 06.02.2023			

DENUMIRE

PUZ URBANIZARE CLUJ NAPOCA Str. Donath nr.264

BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobatca
 Vlad-Stefan Carabas
 Ilie-Ioan Covriga-Dragu

A D R E S A Str. Georges Clemenceau nr.6A
 Cluj-Napoca


COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobatca
 P R O I E C T A T arh. Dragos Ciorobatca
 D E S E N A T arh. Iulian Talarca

N. R. P R O I E C T 07/2023
 D A T A 03.2023
 F A Z A
 S E S I O N A


CIRCULATIA TERENURILOR
U.05
 N. R. P L A N S A

LEGENDA

ZONIFICARE SI UNITATI DE REFERINTA

 TERENUL VIZAT DE URBANIZARE, LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

CONSTRUCTII

 CONSTRUCTII EXISTENTE

LIMITE SI SIMBOLURI

 LIMITA ZONA REGLEMENTATA

 LIMITE DE PROPRIETATE

CIRCULATII SI REELE EDILITARE

 ZONA ASFALTATA - CAROSABIL CU TROTUAR / PARCARE

 RIGOLA AMENAJATA

 LEA - LINIE ELECTRICA AERIANA

 RETEA ELECTRICA EXISTENTA

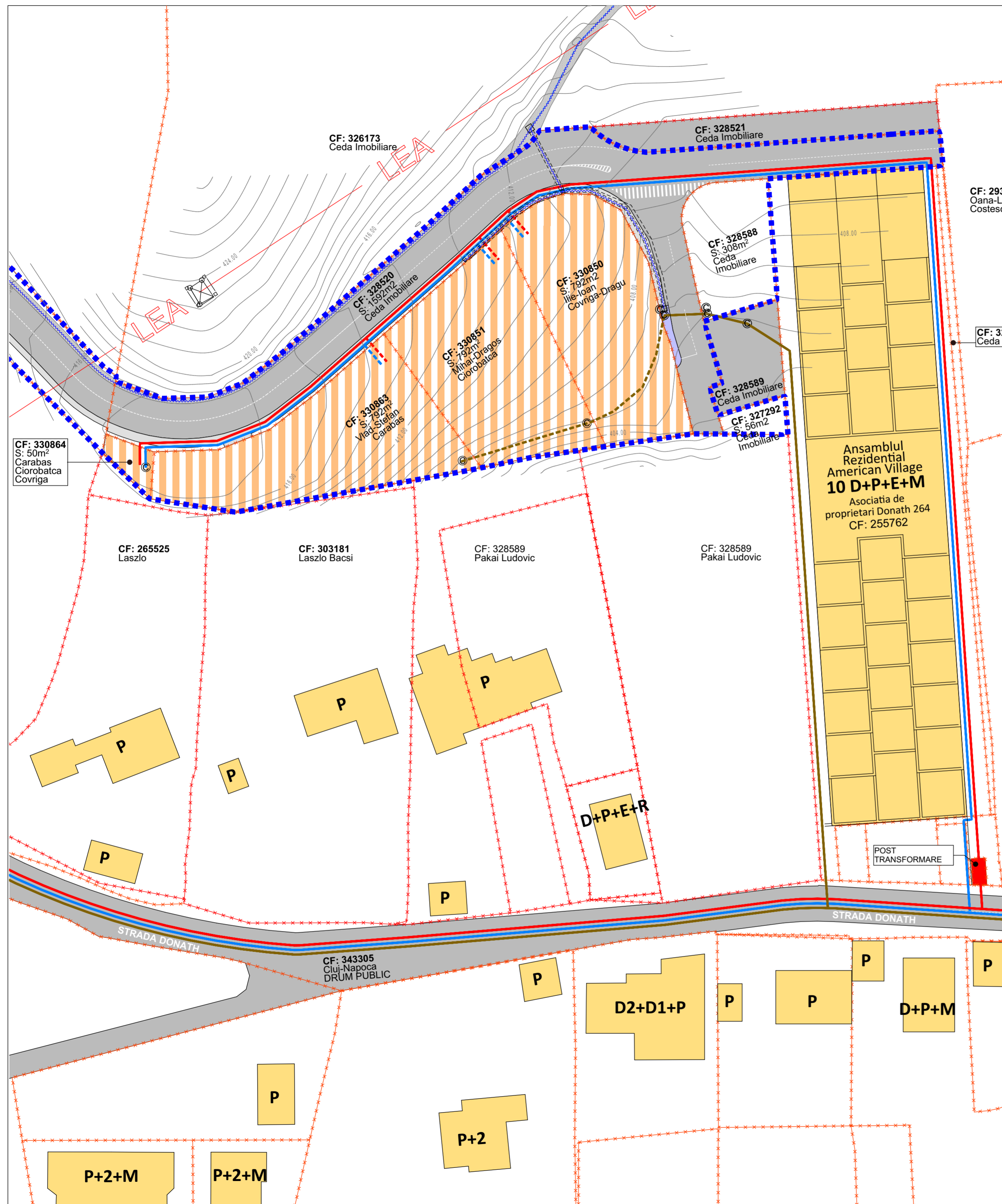
 RETEA ELECTRICA EXISTENTA

 RETEA DE APA EXISTENTA

 RETEA DE APA PROPUSA

 RETEA DE CANAL EXISTENTA

 RETEA DE CANAL PROPUSA



loft ARHITECTURA

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A

TELEFON 0721773307

E-MAIL contact@loft.archi

© Acest document este proprietatea firmei SC LOFT ARHITECTURA SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila proiectantilor in original.

DENUMIRE

**PUZ URBANIZARE
CLUJ NAPOCA
Str. Donath
nr.264**

BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobatca

Vlad-Stefan Carabas

Ilie-Ioan Covriga-Dragu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A

Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobatca

PROIECTAT arh. Dragos Ciorobatca

arh. Vlad Carabas

DESENAT arh. Iulian Talanca

N.R. PROIECT 07/2023

DATA 03.2023

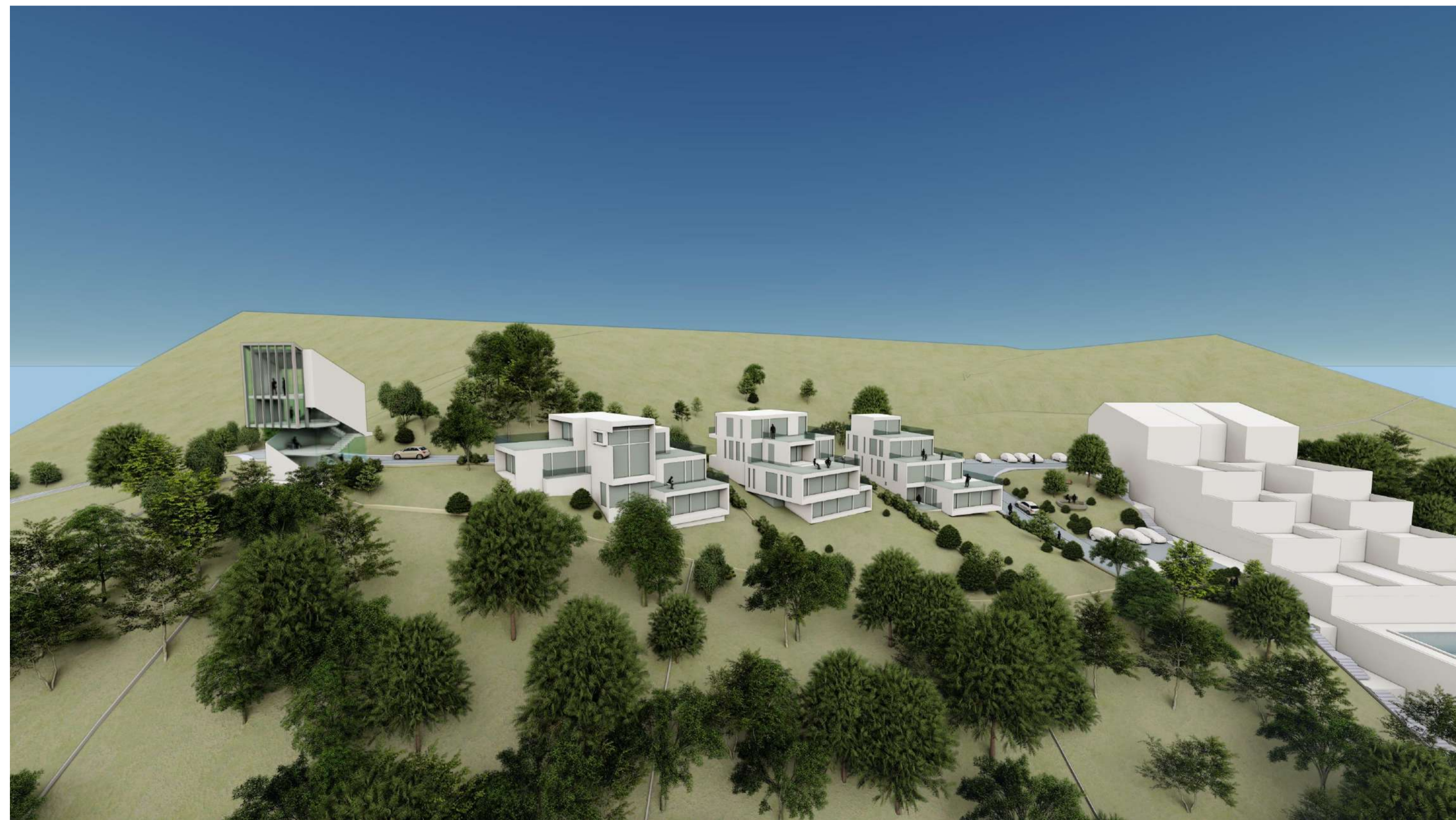
FAZA

SCARA

RETELE EDILITARE

U.06

N.R. PLANSA



loft
ARHITECTURA

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
TELEFON 0721773307
E-MAIL contact@loft.archi.ro

to' Acest document este proprietate firmei SC COPIARHITECTURA SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reproduc, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celui pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantilor in original.

DENUMIRE
**PUZ URBANIZARE
CLUJ NAPOCA
Str. Donath
nr.264**

BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobanca
Vlad-Stefan Carabas
Ilie-Ioan Covriga-Dragu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobanca
PROIECTAT arh. Dragos Ciorobanca
arh. Vlad Carabas
DESENAT arh. Iulian Talanca

N.R. PROIECT 07/2023
DATA 03.2023
FAZA
SCARA

ILUSTRARE URBANISTICA

U.07

N.R. PLANSA



loft ARHITECTURA
 ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 TELEFON 0721773307
 E-MAIL contact@loft.archi

© Toate drepturile sunt rezervate firmei SC COPARHITECTURA SRL. Nu poate fi folosit, transmis sau reproducut, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea se face la propria raspundere pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantilor in original.

NUMIRE
PUZ URBANIZARE
CLUJ NAPOCA
Str. Donath
nr.264

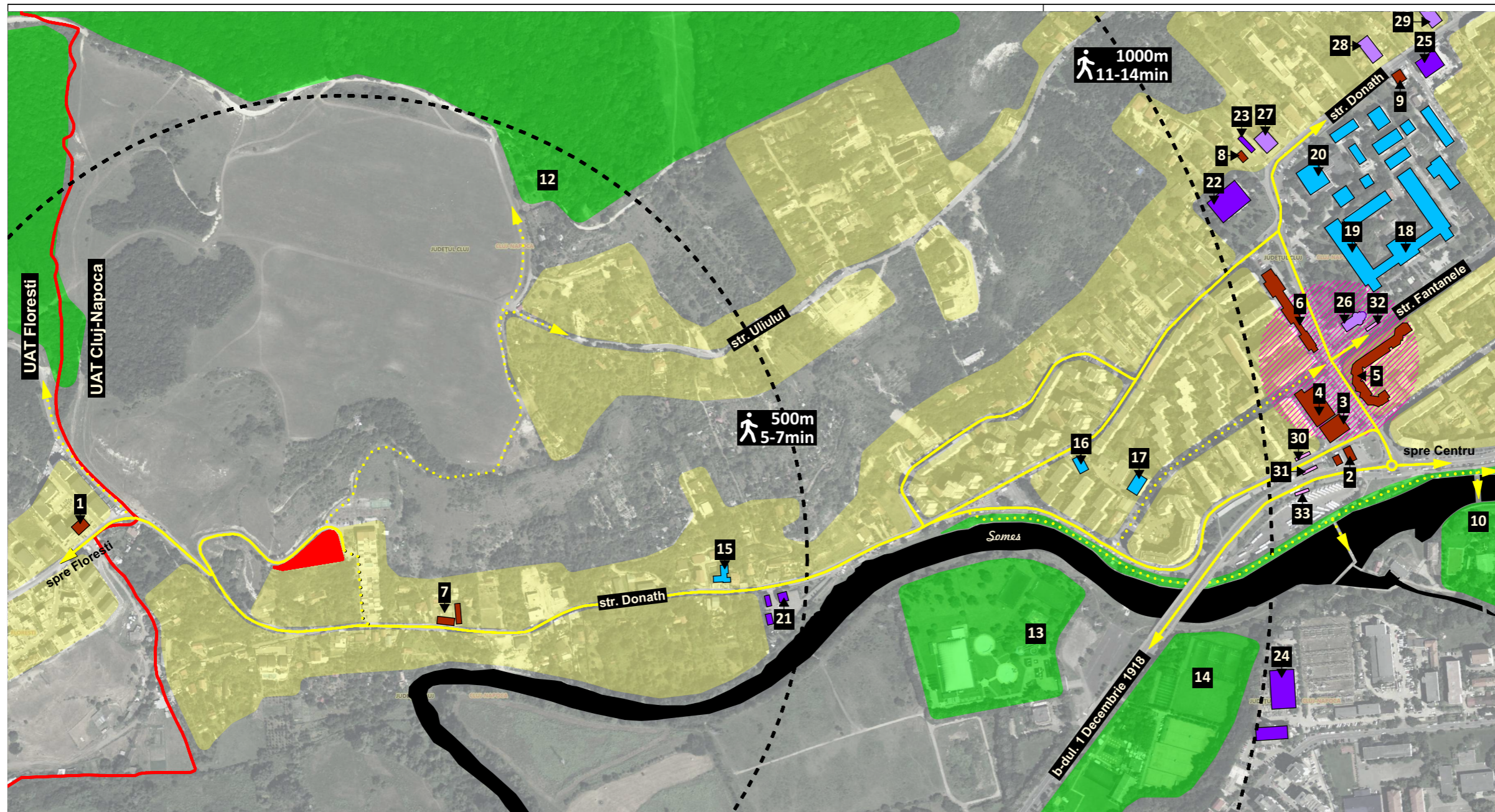
BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobata
 Vlad-Stefan Carabas
 Ilie-Ioan Covriga-Dragu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobata
PROIECTAT arh. Dragos Ciorobata
DESENAT arh. Iulian Talanca

N.R. PROIECT 07/2023
DATA 03.2023
FAZA
SCARA

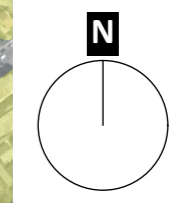
ILUSTRARE URBANISTICA
U.08
 NR. PLANSA



loft ARHITECTURA

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 TELEFON 0721773307
 E - MAIL contact@loft.archi

© Acest document este proprietatea firmei SC LOFTARHITECTURA SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila proiectantilor in original.



DENUMIRE

PUZ URBANIZARE
CLUJ NAPOCA
Str. Donath
nr.264

BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobata
 Vlad-Stefan Carabas
 Ilie-Ioan Covriga-Dragu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobata
PROIECTAT arh. Dragos Ciorobata
 arh. Vlad Carabas
DESENAT arh. Iulian Talanca

N R. P R O I E C T 07/2023
D A T A 03.2023
F A Z A Studii de fundamentare
S C A R A

STUDIUL DE FUNDAMENTARE
ANALIZA FUNCTIONALA
S.01

N R. P L A N S A

LEGENDA / FUNCTIUNI

Teren studiat	Zona verde agrement / sport	Culte
Circulatie excl. velo - pietonala	10. Parcul Rozelor	26. Biserica ortodoxa "Pogorarea Sfantului Duh"
Circulatie auto - velo - pietonala	11. Zona agrement malurile Somesului Grigorescu	27. Biserica reformata Grigorescu
Limita UAT	12. Zona agrement Padurea Hoia	28. Biserica ortodoxa "Sf. M. Mc. Gheorghe"
Locuire individuala si colectiva	13. Strandul "Sun"	29. Biserica romano-catolica "Sf. Stefan"
Comert si Servicii	14. Baza sportiva "Transilvania"	Centru de cartier Grigorescu
1. Magazin "Mega Image"	Invatamant si Cercetare	30. Statie bus "Fantanele"
2. Benzinarie "Mol"	15. Cresa "Casa Iepurasilor"	31. Statie bus "Radio Romania Cluj"
3. Hala Agroalimentara Grigorescu	16. Gradinita "Elf"	32. Statie bus "Miraslau"
4. Magazin de tip Market - "Profi"	17. Gradinita "Licurici"	33. Statie bus "B-dul 1 Decembrie 1918"
5. Parter cu spatii comerciale si servicii (florarie, ag. Loto, farmacie, banca, magazin alimentar, cabinet stomatologic, ag. pariuri sportive)	18. Facultatea de Stiinta si Ingineria Mediului	
6. Spatii comerciale si servicii (florarie, patiserie, carmangerie, servicii analize medicale, sala fitness, restaurant, supermarket Mega Image).	19. Institutul de Cercetari in Chimie	
7. Service Auto "Donath Service"	20. Institutul National de Cercetare si Dezvoltare	
8. Bistro Cafe	Instituti si birouri	
9. Restaurant Pizzeria	21. Administratia Bazinala a Apelor Somes-Tisa	
	22. Sediul TVR / Radio Cluj	
	23. Sectie Politie nr.5	
	24. Electrica Distributie	
	25. Ag. de Dezvoltare Nord-Vest	

CONCLUZII

In cadrul analizei functionale sectoriale, au fost cartografiate functiunile de utilitate publica pe o raza de aproximativ 1.500 m in jurul zonei studiate.

Centrul de cartier Grigorescu, situat la aproximativ 1.200 m (15-16 minute de mers pe jos) de zona PUZ, este echipat cu functiunile necesare pentru deservirea zonelor rezidentiale, astfel:

- Comert si servicii: Acestea sunt bine reprezentate prin magazine cu amanuntul, piata agroalimentara, servicii medicale, alimentatie publica si bancare.
- Agrement, loisir si sport: Functiuni oferite de padurea-parc Hoia, zona verde amenajata de-a lungul Somesului si Parcul Rozelor
- Invatamant:
 - Cresa, situata la 4-5 minute, pentru educatia timpurie.
 - Doua gradinite, aflate la 8-9 minute, deservesc invatamantul prescolar.
 - Liceul "Onisifor Ghibu," situat la aproximativ 2.500 m, este accesibil prin linia de transport elevi E12 si deserveste invatamantul primar, gimnazial si liceal.
- Culte: In limita unui parcurs de 15-16 minute pe jos, sunt disponibile patru lacasuri de cult ce deservesc diferite confesiuni religioase.
- Transport in comun: Zona este deservita de patru statii de transport public si o statie dedicata transportului elevilor (statia Radio Romania Cluj - linia E12). Pe langa acestea, in centrul de cartier Grigorescu se gasesc si alte functiuni de utilitate publica, precum o statie de alimentare cu carburanti, o sectie de politie, instituti de invatamant superior si cabinete medicale.

Zona analizata ofera o infrastructura completa, capabila sa raspunda nevoilor rezidentilor din toate categoriile de varsta.

LEGENDA

- Teren studiat
- Conexiuni auto ale zonei studiate cu principalele puncte de interes ale orasului
- Linii ale transportului in comun conectate la zona studiate
- Linii ale transportului de elevi conectate la zona studiate
- Traseu propus centura metropolitana

DENUMIRE

**PUZ URBANIZARE
CLUJ NAPOCA
Str. Donath
nr.264**

BENEFICIARI Mihai-Dragos Ciorobata
Vlad-Stefan Carabas
Ilie-Ioan Covriga-Dragu

ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
Cluj-Napoca

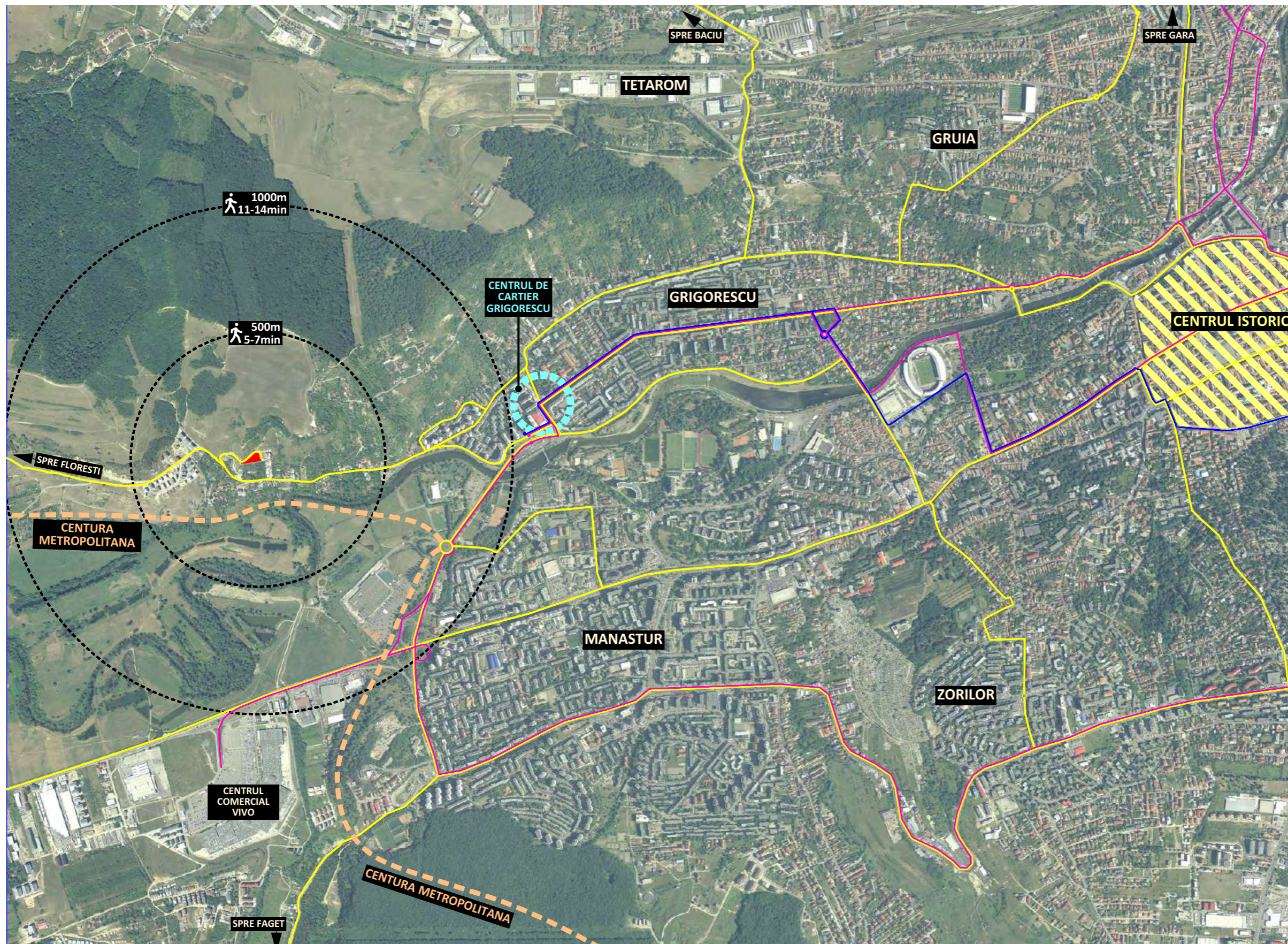
COORDONATOR URBANISM arh. Mioara Ciorobata
PROIECTAT arh. Dragos Ciorobata
arh. Vlad Carabas
DESENAT arh. Iulian Talanca

N R. P R O I E C T 07/2023
D A T A 03.2023
F A Z A Studii de fundamentare
S C A R A

**STUDIUL DE FUNDAMENTARE
RELATIA ZONA ORAS**

S.02

N R. P L A N S A



CONCLUZII

Contextul general si pozitionarea zonei
Terenul studiat este situat in imediata vecinatate a ansamblului rezidential American Village si la o distanta mica fata de ansamblul Donath Vest din comuna Floresti, fiind amplasat intr-o zona rezidentiala la limita vestica a intravilanului municipiului Cluj-Napoca.

Accesibilitate si mobilitate
Zona dispune de acces rutier dinspre cartierul Grigorescu, pe strada Donath, si dinspre comuna Floresti, pe drumul de legatura Cluj-Napoca - Floresti. Este conectata facil la principalele puncte de interes din oras, prin multiple moduri de transport: auto, pietonal, velo, transport public si scolar. Strada Donath functioneaza ca artera rezidentiala, cu trafic limitat la 20 km/h, dar preia in prezent o parte semnificativa a traficului de tranzit din Floresti. Acest aspect va fi atenuat in viitor prin realizarea centurii metropolitane. Functiunile propuse prin PUZ, de mica amploare, nu vor influenta semnificativ parametrii actuali ai traficului.

Relatiile functionale
Functiunea dominanta rezidentiala a zonei este completata armonios de functiunile propuse prin PUZ, care sunt compatibile si se aliniaza tendintei generale de dezvoltare. Principalele relatii functionale ale zonei sunt orientate catre Centrul de Cartier Grigorescu, aflat la o distanta de cca. 1200 m (15 minute de mers pe jos), ce constituie un hub urban pentru servicii, comert si alte facilitati.

Infrastructura si retelele utilitare
Retelele edilitare existente (apa, canal, electricitate, telecomunicatii, gaz) au fost modernizate si extinse odata cu asfaltarea strazii Donath, fiind dimensionate corespunzator pentru dezvoltari rezidentiale. Capacitatea retelelor este adecvata sustinerii functiunilor propuse prin PUZ, fara a necesita interventii suplimentare majore.

Impactul socio-economic
Avand o amploare redusa, interventia PUZ nu genereaza un impact socio-economic semnificativ asupra comunitatii locale. Zona ramane in continuare predominant rezidentiala, cu functiuni de sprijin care nu modifica dinamica sociala existenta.

Mediul natural
Zona beneficiaza de proximitatea padurii-parc Horia (5-6 minute de mers pe jos) si de promenada Somesului (10 minute), oferind acces facil la facilitati de loisir si agrement. Nu sunt identificate riscuri de mediu sau zone inaccesibile in vecinatate, iar dezvoltarile propuse sunt in conformitate cu protectia mediului si cu caracterul natural al zonei.

Concluzie generala
Zona studiate prezinta o integrare urbanistica favorabila, fiind conectata eficient la retelele de infrastructura si transport ale municipiului Cluj-Napoca. Functiunile propuse prin PUZ, de mica amploare, sunt compatibile cu tendintele de dezvoltare locala si cu functiunile existente, fara a genera un impact semnificativ asupra traficului, mediului natural sau dinamicii socio-economice. Dezvoltarile prevazute contribuie la consolidarea unei zone rezidentiale de calitate, cu acces facil la spatii verzi, facilitati urbane si puncte de interes.