

PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN SUBZONA L3 IN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDERE HALA

PROFUNDARI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru investiția "SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN SUBZONA L3 ÎN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDERE HALĂ", în orașul Cluj-Napoca, Județul Sibiu. De asemenea, se propune comasarea parcelor ca nr. C.F. 102811 și 114862.

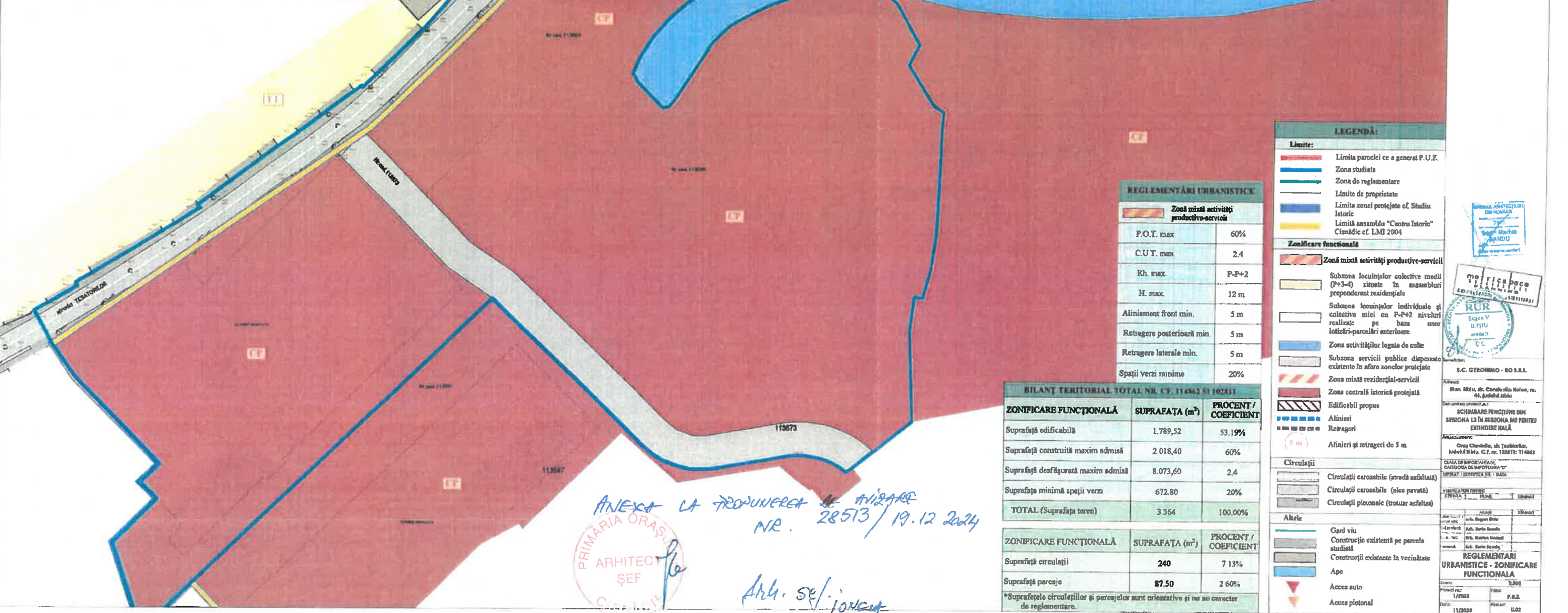
PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALITATEA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.

- Stabilirea coeficienților urbanistici
- Integrarea fondului nou construit în cel existent

PROTECȚIA MEDIULUI
În urma analizei stimei existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsură de sistematizare verticală a terenurilor pentru asigurarea eficienței și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, ale carșoare și pietonale, acceș către rețeaua de canalizare pluvială a localității
- măsură pentru depozitarea temporară controlată, colectarea și transportul gunoierilor menajere
- măsură pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative și de protecție
- măsură pentru refacerea peisajistică a mediului degradat în urma activităților de implementare a proiectului

Noile investiții va presupune realizarea de spații verzi la sol care vor contribui la crearea unui ambient plăcut și ameliorarea microclimatului zonei.
Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acceș, circulația pietonală, terase.



REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Zonă mixtă activități productive-servicii	
P.O.T. max	60%
C.U.T. max	2.4
Rh. max.	P-P+2
H. max.	12 m
Aliniament front min.	5 m
Retragere posterioară min.	5 m
Retragere laterală min.	5 m
Spații verzi minime	20%

BILANȚ TERITORIAL TOTAL NR. C.F. 114862 ȘI 102811

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT / COEFICIENT
Suprafață edificabilă	1.789,52	53.19%
Suprafață construită maxim admisă	2.018,40	60%
Suprafață desființată maxim admisă	8.073,60	2.4
Suprafață minimă spații verzi	672,80	20%
TOTAL (Suprafața teren)	3.364	100.00%

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT / COEFICIENT
Suprafață circulații	240	7.13%
Suprafață parcaje	87.50	2.60%

*Suprafețele circulațiilor și parcajelor sunt orientative și nu au caracter de reglementare.

LEGENDĂ:

Limite:

- Limita parcelei ce a generat F.U.Z.
- Zona studiată
- Zona de reglementare
- Limite de proprietate
- Limite zonă proiecte cf. Studiu Istoric
- Limite ansamblu "Centru Istoric" Cluj-Napoca cf. LMI 2004

Zonificare funcțională

- Zonă mixtă activități productive-servicii
- Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări-parcelări anterioare
- Zona activităților legate de culce
- Subzona servicii publice dispense existente în afara zonelor protejate
- Zona mixtă rezidențial-servicii
- Zona centrală istorică protejată
- Edificabil propus
- Alinieri
- Retrageri
- Alinieri și retrageri de 5 m

Circulații

- Circulații carosabile (stradă asfaltată)
- Circulații carosabile (săc parvătă)
- Circulații pietonale (trouitar asfaltat)

Altele

- Cărd viu
- Construcție existentă pe parcela studiată
- Construcții existente în vecinătate
- Ape
- Acces auto
- Acces pietonal

ANEXA LA PROPUNEREA DE AVIZARE NR. 28513 / 19.12.2024

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CLUJ-NAPOCA
ARHITECT ȘEF
C. ȘTEFĂNESCU

Arh. Ștefănescu
Ștefănescu
Ștefănescu

PROIECTANT GENERAL

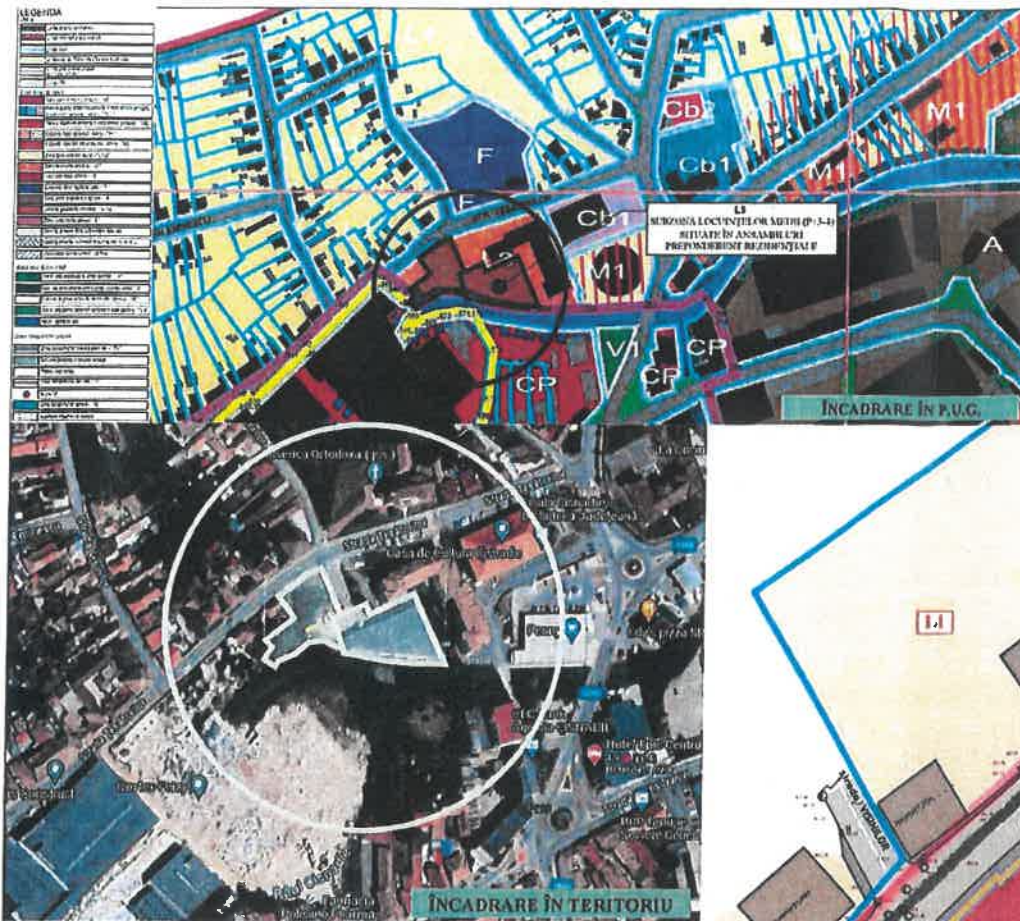
S.C. GERONIMO - RO S.R.L.
Adresă: Strada Ștefan cel Mare, nr. 44, județul Sibiu

SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN SUBZONA L3 ÎN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDERE HALA

CLASA DE ÎMPREVEDEREA CATEGORIA DE ÎMPREVEDEREA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11/2023 P.8.2
11/2023 P.8.2



PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN SUBZONA L3 IN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDERE HALA

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru investiția "SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN SUBZONA L3 IN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDERE HALA", în orașul Cisnădie, județul Sibiu. De asemenea, se propune comasarea parcelelor cu nr. C.F. 102811 și 114862.

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSTIN MATERIALITATEA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.

- Stabilirea coeficienților urbanistici
- Integrarea fondului nou construit în cel existent

PROTECȚIA MEDIULUI
În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri de sistematizare verticală a terenurilor pentru scurgerea eficientă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, aici carosabile și pietonale, acces către rețeaua de canalizare pluvială a localității,
- măsuri pentru depozitarea temporară controlată, colectarea și transportul gunoierelor menajere
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative și de protecție
- măsuri pentru refacerea peisajistică a modului degradat în urma activităților de implementare a proiectului

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi în sol care vor contribui în crearea unui ambient plăcut și ameliorarea microclimatului zonei.
Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita împoabilizarea terenului peste minimul acces pentru acces, circulații pietonale, terase.



REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	Zona mixtă activități productive-servicii
P.O.T. max.	60%
C.U.T. max.	2,4
Rh. max.	P-P+2
H. max.	12 m
Aliniament front min.	5 m
Retragere posterioară min.	5 m
Retragere laterală min.	5 m
Spații verzi minime	20%

BILANȚ TERITORIAL TOTAL NR. CE. 114862 ȘI 102811		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (m ²)	PROCENT / COEFICIENT
Suprafață edificabilă	1.789,52	53,19%
Suprafață construită maxim admisă	2.018,40	60%
Suprafață desfășurată maxim admisă	8.073,60	2,4
Suprafață minimă spații verzi	672,80	20%
TOTAL (Suprafața teren)	3.364	100,00%

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (m ²)	PROCENT / COEFICIENT
Suprafață circulații	240	7,13%
Suprafață parcaje	87,50	2,60%

*Suprafețele circulațiilor și parcajelor sunt orientative și nu au caracter de reglementare.

LEGENDĂ:

Linie:

- Limita parcelei co a generat P.U.Z.
- Zona studiată
- Zona de reglementare
- Limite de proprietate
- Limite zonei protejate cf. Studiu Istoric
- Limită ansamblu "Contra Istoric" Cisnădie cf. LMI 2004

Zonificare funcțională

- Zona mixtă activități productive-servicii
- Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri proporționale rezidențiale
- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări-parcelări anterioare
- Zona activităților legate de culte
- Subzona servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate
- Zona mixtă rezidențial-servicii
- Zona centrală istorică protejată
- Edificabil propus
- Aliniere
- Retrageri
- Aliniere și retrageri de 5 m

Circulații

- Circulații carosabile (stradă asfaltată)
- Circulații carosabile (alee parval)
- Circulații pietonale (trouar asfaltat)

Altele

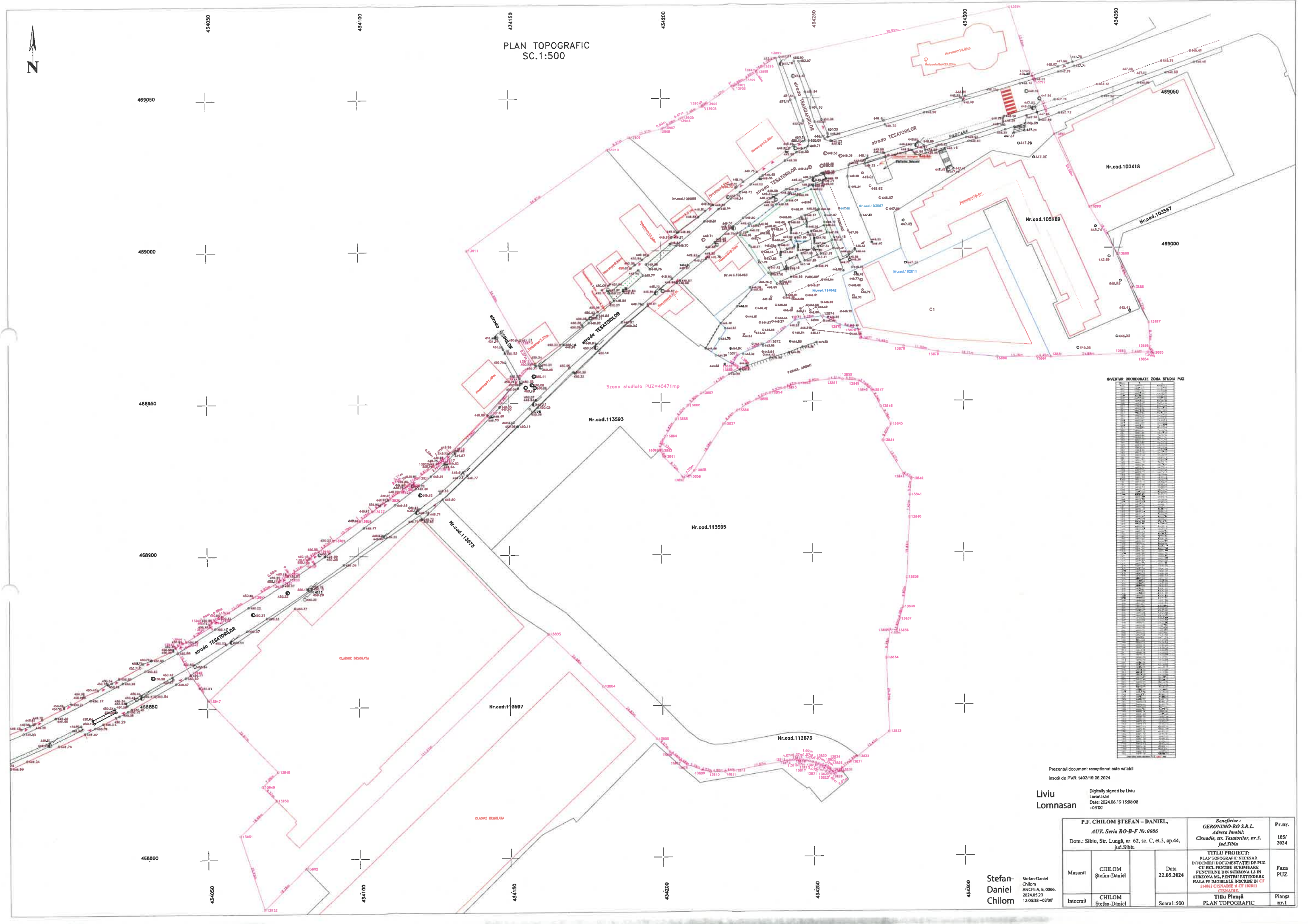
- Gard viu
- Construcție existentă pe parcele studiate
- Construcții existente în vecinătate
- Ape
- Acces auto
- Acces pietonal

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Scara: 1:500
Data: 11/2023
Autor: P.R.Z.
Data: 11/2023
Autor: B.02



PLAN TOPOGRAFIC
SC.1:500



INVENTAR COORDONATE ZONA STUDIU PUZ

Coordonata X	Coordonata Y
434050	469050
434100	469050
434150	469050
434200	469050
434250	469050
434300	469050
434350	469050
434400	469050
434450	469050
434500	469050
434550	469050
434600	469050
434650	469050
434700	469050
434750	469050
434800	469050
434850	469050
434900	469050
434950	469050
435000	469050
434050	469000
434100	469000
434150	469000
434200	469000
434250	469000
434300	469000
434350	469000
434400	469000
434450	469000
434500	469000
434550	469000
434600	469000
434650	469000
434700	469000
434750	469000
434800	469000
434850	469000
434900	469000
434950	469000
435000	469000
434050	468950
434100	468950
434150	468950
434200	468950
434250	468950
434300	468950
434350	468950
434400	468950
434450	468950
434500	468950
434550	468950
434600	468950
434650	468950
434700	468950
434750	468950
434800	468950
434850	468950
434900	468950
434950	468950
435000	468950
434050	468900
434100	468900
434150	468900
434200	468900
434250	468900
434300	468900
434350	468900
434400	468900
434450	468900
434500	468900
434550	468900
434600	468900
434650	468900
434700	468900
434750	468900
434800	468900
434850	468900
434900	468900
434950	468900
435000	468900
434050	468850
434100	468850
434150	468850
434200	468850
434250	468850
434300	468850
434350	468850
434400	468850
434450	468850
434500	468850
434550	468850
434600	468850
434650	468850
434700	468850
434750	468850
434800	468850
434850	468850
434900	468850
434950	468850
435000	468850
434050	468800
434100	468800
434150	468800
434200	468800
434250	468800
434300	468800
434350	468800
434400	468800
434450	468800
434500	468800
434550	468800
434600	468800
434650	468800
434700	468800
434750	468800
434800	468800
434850	468800
434900	468800
434950	468800
435000	468800
434050	468750
434100	468750
434150	468750
434200	468750
434250	468750
434300	468750
434350	468750
434400	468750
434450	468750
434500	468750
434550	468750
434600	468750
434650	468750
434700	468750
434750	468750
434800	468750
434850	468750
434900	468750
434950	468750
435000	468750
434050	468700
434100	468700
434150	468700
434200	468700
434250	468700
434300	468700
434350	468700
434400	468700
434450	468700
434500	468700
434550	468700
434600	468700
434650	468700
434700	468700
434750	468700
434800	468700
434850	468700
434900	468700
434950	468700
435000	468700
434050	468650
434100	468650
434150	468650
434200	468650
434250	468650
434300	468650
434350	468650
434400	468650
434450	468650
434500	468650
434550	468650
434600	468650
434650	468650
434700	468650
434750	468650
434800	468650
434850	468650
434900	468650
434950	468650
435000	468650
434050	468600
434100	468600
434150	468600
434200	468600
434250	468600
434300	468600
434350	468600
434400	468600
434450	468600
434500	468600
434550	468600
434600	468600
434650	468600
434700	468600
434750	468600
434800	468600
434850	468600
434900	468600
434950	468600
435000	468600
434050	468550
434100	468550
434150	468550
434200	468550
434250	468550
434300	468550
434350	468550
434400	468550
434450	468550
434500	468550
434550	468550
434600	468550
434650	468550
434700	468550
434750	468550
434800	468550
434850	468550
434900	468550
434950	468550
435000	468550
434050	468500
434100	468500
434150	468500
434200	468500
434250	468500
434300	468500
434350	468500
434400	468500
434450	468500
434500	468500
434550	468500
434600	468500
434650	468500
434700	468500
434750	468500
434800	468500
434850	468500
434900	468500
434950	468500
435000	468500
434050	468450
434100	468450
434150	468450
434200	468450
434250	468450
434300	468450
434350	468450
434400	468450
434450	468450
434500	468450
434550	468450
434600	468450
434650	468450
434700	468450
434750	468450
434800	468450
434850	468450
434900	468450
434950	468450
435000	468450
434050	468400
434100	468400
434150	468400
434200	468400
434250	468400
434300	468400
434350	468400
434400	468400
434450	468400
434500	468400
434550	468400
434600	468400
434650	468400
434700	468400
434750	468400
434800	468400
434850	468400
434900	468400
434950	468400
435000	468400
434050	468350
434100	468350
434150	468350
434200	468350
434250	468350
434300	468350
434350	468350
434400	468350
434450	468350
434500	468350
434550	468350
434600	468350
434650	468350
434700	468350
434750	468350
434800	468350
434850	468350
434900	468350
434950	468350
435000	468350
434050	468300
434100	468300
434150	468300
434200	468300
434250	468300
434300	468300
434350	468300
434400	468300
434450	468300
434500	468300
434550	468300
434600	468300
434650	468300
434700	468300
434750	468300
434800	468300
434850	468300
434900	468300
434950	468300
435000	468300
434050	468250
434100	468250
434150	468250
434200	468250
434250	468250
434300	468250
434350	468250
434400	468250
434450	468250
434500	468250
434550	468250
434600	468250
434650	468250
434700	468250
434750	468250
434800	468250
434850	468250
434900	468250
434950	468250
435000	468250
434050	468200
434100	468200
434150	468200
434200	468200
434250	468200
434300	468200
434350	468200
434400	468200
434450	468200
434500	468200
434550	468200
434600	468200
434650	468200
434700	468200
434750	468200
434800	468200
434850	468200
434900	468200
434950	468200
435000	468200
434050	468150
434100	468150
434150	468150
434200	468150
434250	468150
434300	468150
434350	468150
434400	468150
434450	468150
434500	468150
434550	468150
434600	468150
434650	468150
434700	468150
434750	468150
434800	468150
434850	468150
434900	468150
434950	468150
435000	468150
434050	468100
434100	468100
434150	468100
434200	468100
434250	468100
434300	468100
434350	468100
434400	468100
434450	468100
434500	468100
434550	468100
434600	468100
434650	468100
434700	468100
434750	468100
434800	468100
434850	468100
434900	468100
434950	468100
435000	468100
434050	468050
434100	468050
434150	468050
434200	468050
434250	468050
434300	468050
434350	468050
434400	468050
434450	468050
434500	468050
434550	468050
434600	468050
434650	468050
434700	468050
434750	468050
434800	468050
434850	468050
434900	468050
434950	468050
435000	468050

Prezentul document receptionat este valabil
insofi de PVR 1403/19.06.2024

Liviu
Lomnasan

Digitally signed by Liviu
Lomnasan
Date: 2024.06.19 15:08:08
+03'00'

Stefan-Daniel
Chilom

Stefan-Daniel
Chilom
ANCPA A, B, 0006.
2024.05.23
12:06:38 +03'00'

P.F. CHILOM ȘTEFAN – DANIEL, AUT. Seria RO-B-F Nr.006 Dom.: Sibiu, Str. Lungă, nr. 62, sc. C, et.3, ap.44, jud.Sibiu		Beneficiar: GERONIMO-RO S.R.L. Adresa Imobil: Cisnădie, str. Tesatorilor, nr.3, jud.Sibiu	Pr.nr. 185/ 2024
Masurat	CHILOM Ștefan-Daniel	Data 22.05.2024	Faza PUZ
Intocmit	CHILOM Ștefan-Daniel	Scara:1:500	Titlu Planșă PLAN TOPOGRAFIC
		Titlu Proiect: PLAN TOPOGRAFIC SI SCENAR INTOCMITI DOCUMENTAȚIEI DE PUZ CU RCL PENTRU SCHIMBARE FUNȚIUNE DIN	