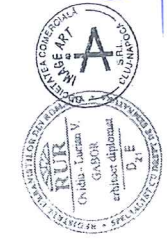


- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI
- REGISTRUL PLANULUI

LEGENDA

- ZONA DE PROTECTIE A APAI
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA
- REZERVA DE ACQUA



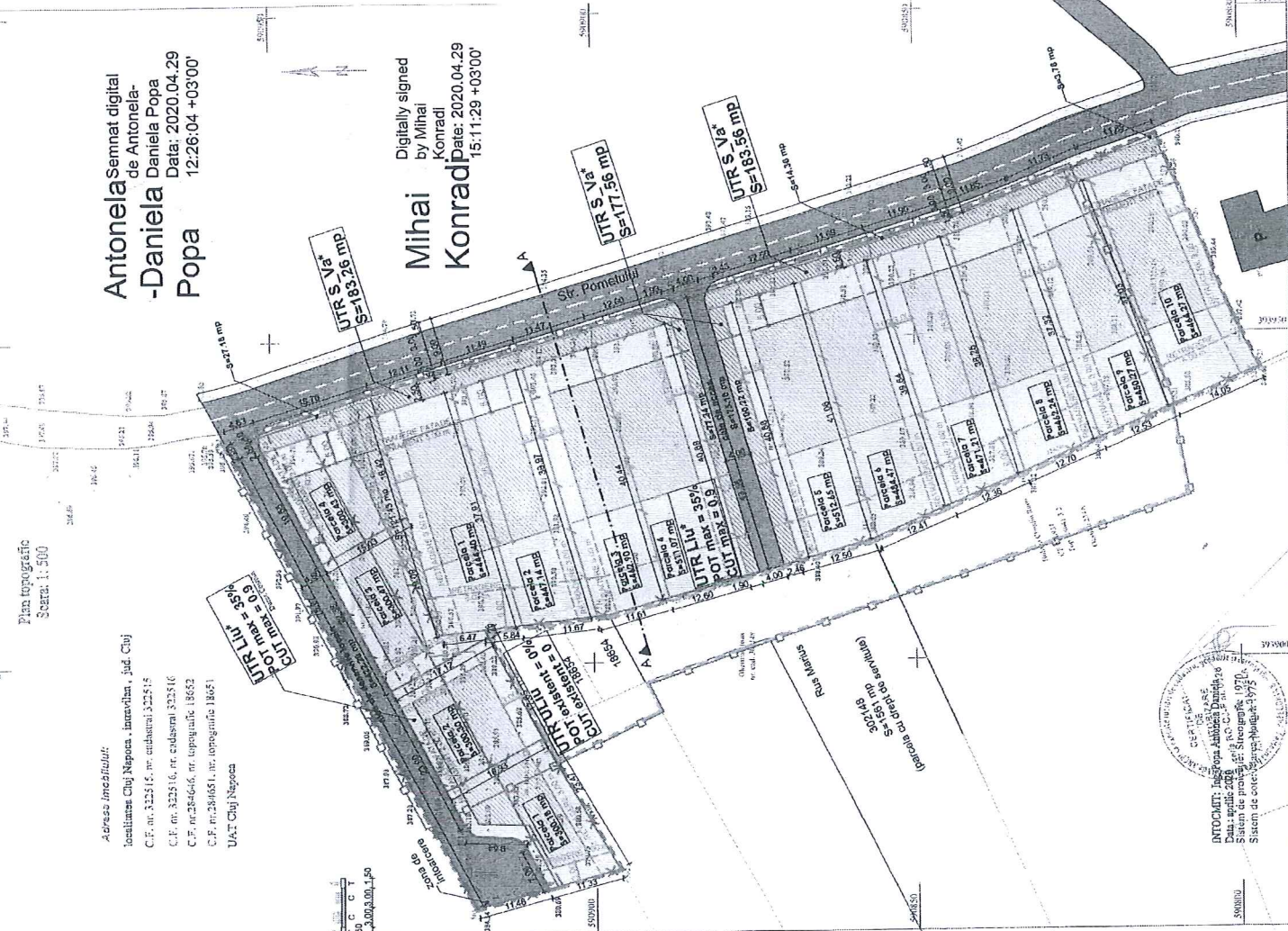
TOATE COPIILE DIMENSIONILE SE VOR VERIFICA LA PATA LOCIULUI  
DIRECȚIEA FAȚA DE PLANURI ȘI VOR LĂĂURI ÎNAINTE DE EXECUȚIE  
CĂI PROIECȚANTUL ȘI DIRECȚIILE DE SANȚIER  
CATEGORIA DE ÎMPORȚANȚĂ: C  
CLASA DE ÎMPORȚANȚĂ: III  
GRAD DE ÎMPORȚANȚĂ: II  
ZONA ȘEDENȚĂ: C.10 B

S.C. IMAGE ART S.R.L.  
IMAGINE ART  
S.C. ASSA STEEL STRUCTURES S.R.L.  
ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA  
REGLAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE  
PARTE DESEINATA

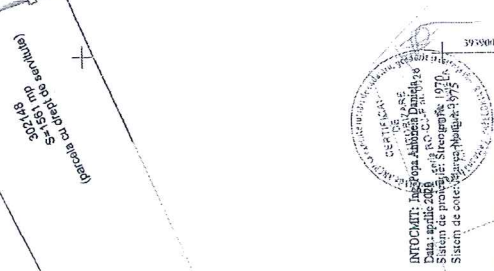
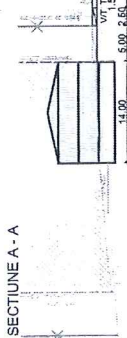
Nr.	Coordonate pt. de comut. (m)	Coordonate pt. de comut. (m)	Coordonate pt. de comut. (m)
Pct.	X (m)	Y (m)	D (m)
101	89042.976	36340.225	19.270
102	89030.834	36372.888	7.443
103	89038.238	36370.897	17.714
104	89038.238	36370.897	17.714
105	89039.394	36363.260	6.619
106	89066.022	36361.608	26.626
107	89065.728	36353.802	17.994
108	89032.453	36354.854	12.865
109	89035.523	36341.357	6.620
110	89040.778	36339.358	9.872
111	89040.778	36339.358	9.872
112	89032.444	36322.913	8.619
113	89028.137	36315.133	11.623
114	89024.051	36304.480	26.275
115	89024.051	36304.480	26.275
116	89024.488	36313.208	20.671
117	89024.488	36313.208	20.671
118	89046.606	36318.976	24.966
119	89043.736	36328.542	12.646
120	89043.736	36328.542	12.646
121	89046.606	36344.966	12.623
122	89037.646	36344.128	0.801
123	89037.646	36344.128	0.801
124	89046.606	36362.172	5.575
125	89046.606	36362.172	5.575
126	89040.778	36367.113	9.844
127	89040.778	36367.113	9.844
128	89040.778	36367.113	9.844
129	89040.778	36367.113	9.844

Antonela Semnat digital de Antonela-Daniela Popa  
Date: 2020.04.29 12:26:04 +03'00'

Mihai Konrad Date: 2020.04.29 15:11:29 +03'00'



Notă explicativă:  
Suprafața teren reglementat prin P.U.Z. 7089 mp, din care:  
- 5912 mp - teren destinat realizării de locuințe individuale (14 parcele)  
- 422.02 mp - teren cu destinația de „drum”, din care:  
- 175.10 mp - cale de acces la parcela cu nr. cad. 302248, cu lățimea de 4 m;  
- 246.92 mp - albie de deservire locale cu lățimea de 4,5 m;  
- 177.56 mp - spații verde adiacente calii de acces (77,34mp+100,22mp)  
- 53.32 mp - suprafața necesară regularizării terenului (27,16mp+14,36mp+8,78mp)  
- 54.38 mp - teren cu destinația de „spătu verde”, din care:  
- 388.82 mp - trazo verde adiacente terenului Pomet (183,26mp+183,56mp)  
- 177.56 mp - spații verde adiacente calii de acces (77,34mp+100,22mp)



ATOARE: IASARA JARDIN  
Date de contact: S.C. IMAGINE ART S.R.L.  
Sistem de proiectare: Siergentia 1970  
Sistem de cotire: Survey Modula-1975

**LEGENDA**

[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ

[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ
[Symbol]	STIPA REGULAMENTARĂ ŞI SALUBRIŢEA ZILEI
[Symbol]	TERENURI DE BORDURĂ

TOATE COŢELE DE ÎNCHIRIUNĂ SE VOIE VERIFICA LA S.C. ASOCIULI  
 DIFERENŢE FAŢA DE PLANURI SE VOIE LAURUI INANŢE DE EXECUŢIE  
 CU PROIECTANŢUL SAU DIRIGENTUL DE ŞANTIER

CLASORIA DE ÎMPORŢANTA : C  
 CLASA DE ÎMPORŢANTA: III  
 CMA DE REDUCTAREA FOC: II  
 CIMA SISMICĂ: 0,10 g

PROIECTANT: S.C. IMAGE ART S.R.L.  
 ADRESA: Str. Fanianului, Nr. 17, Com. Fântâni, Judeţul Cluj

ELABORARE P. I.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

ADRESA: Str. Fanianului, Nr. 17, Com. Fântâni, Judeţul Cluj

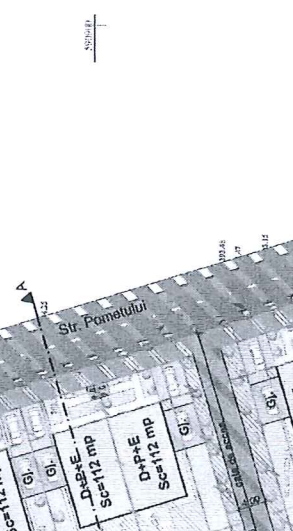
Observatii:

ROR  
Ordinele - Uniunea  
GABRIEL  
arhitecţilor diplomaţi  
D.R.E.

ANP  
Autoritatea Naţională pentru  
Regulamentări Tehnice  
şi Standarde

Parcela (314601)

Nr. Pnt.	Coordonate pd de coord.		Lungimi aliniat Dp(+,-)
	X (m)	Y (m)	
101	598818,978	393880,235	19,270
102	598818,978	393880,235	7,914
103	598833,238	393870,897	15,544
104	598844,678	393867,640	5,869
105	598859,398	393863,250	5,869
106	598874,118	393858,860	5,869
107	598888,838	393854,470	17,984
108	598914,438	393848,673	13,584
109	598939,438	393844,857	12,959
110	598964,438	393841,041	12,959
111	598989,438	393837,225	0,272
112	598998,797	393931,189	0,167
113	599008,156	393931,189	0,167
114	599023,137	393931,189	0,167
115	599023,137	393931,189	28,375
116	599023,137	393931,189	22,443
117	599023,137	393931,189	22,443
118	599023,137	393931,189	22,443
119	599023,137	393931,189	24,960
120	599023,137	393931,189	12,466
121	599023,137	393931,189	0,001
122	599023,137	393931,189	0,001
123	599023,137	393931,189	10,873
124	599023,137	393931,189	9,999
125	599023,137	393931,189	8,999
126	599023,137	393931,189	9,664
127	599023,137	393931,189	9,664
128	599023,137	393931,189	4,519
129	599023,137	393931,189	4,519
130	599023,137	393931,189	4,519



**Antonela Semnat digital de Antonela Daniela Popa**  
 Data: 2020.04.29 12:26:04 +03'00'

**Mihai Konrad**  
 Date: 2020.04.29 15:11:29 +03'00'

Plan topografic  
 Scara: 1:500

Adresa imobilului:  
 localitatea Cluj Napoca, Invidiu, Jud. Cluj  
 C.F. nr. 322516, nr. cadastral 322516  
 C.F. nr. 322516, nr. cadastral 322516  
 C.F. nr. 284664, nr. topografic 18662  
 C.F. nr. 284681, nr. topografic 18681  
 UAT Cluj Napoca

NOTĂ: Imobilul Antonela Daniela Popa  
 este în posesia S.C. Image Art S.R.L.  
 Sistem de coordonare: SR-2011  
 Sistem de coordonare: SR-2011

SC IMAGE ART S.R.L.  
 S.C. IMAGE ART  
 ADRESA: Str. Fanianului, Nr. 17, Com. Fântâni, Judeţul Cluj

PROIECTANT: S.C. IMAGE ART S.R.L.  
 ADRESA: Str. Fanianului, Nr. 17, Com. Fântâni, Judeţul Cluj

ELABORARE P. I.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

ADRESA: Str. Fanianului, Nr. 17, Com. Fântâni, Judeţul Cluj

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA  
 PARTIE DESENATA

Scara: 1:500

Proiectant	Scara	Nr. plan	Usc.
SC IMAGE ART S.R.L.	1:500	01/2021	0.05



Liu \*

S.C. IMAGE ART S.R.L.

Str. Galaxiei, Nr. 12. Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj  
 E-mail: imageartcluj@yahoo.com  
 Tel: 0746.204.168

## Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Subzone:

**S\_Va\* – Subzona verde – scuar, grădină, grădină de fațadă, parc cu acces public nelimitat.**

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei.

#### CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

##### Pentru parcelele cu acces prin alea de deservire locală:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la alea de deservire locală;
- (b) suprafața să fie minim 300 mp;

##### Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la strada Pomet;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
- (e) să aibă formă regulate;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru parcelele cu acces prin alea de deservire locală, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m de la aliniament.

Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **Pentru parcelele cu acces prin aleea de deservire locală:**

- (a) clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan;
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță de minim 3 m;

#### **Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet:**

- (a) clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale care nu conțin calcan;
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.
- (c) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;
- (d) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei;
- (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesele pe parcelele propuse se vor realiza direct din strada Pomet sau din strada Pomet prin aleea de deservire locală propusă, cu ampriză de 4.5 m.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

#### **Pentru parcelele cu acces prin aleea de deservire locală:**

- un loc de parcare;

#### **Pentru parcelele cu acces direct din strada Pomet:**

- două locuri de parcare;

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane și va avea configurația: D+P+E (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 °.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă ceramică sau tablă lăisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli sau placaje din piatra pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a caburilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

#### **IMPREJMUIRI**

Spre spațiul public, aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m.

Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35%

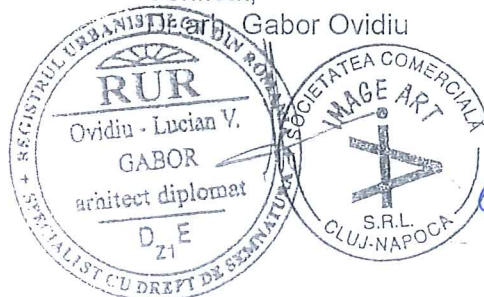
##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,9

Data: Ianuarie 2021

Intocmit,  
Arh. Nadasan Mihaela  
Verificat,

Gabor Ovidiu





S\_Va\*

S.C. IMAGE ART S.R.L.

Str. Galaxiei, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj  
E-mail: imageartcluj@yahoo.com  
Tel: 0746.204.168

Subzona verde: scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spații verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**UTILIZAREA ZONEI**

- (a) plantatii inalte, medii si joase;
- (b) mobilier urban;

**SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**POZICIILE MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 5%

**COEFICIENTUL MAXIM DE ÎNȚĂLĂCIRE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,1

Data: Octombrie 2020

Intocmit,  
Arh. Nadasan Mihaela  
Verificat,  
Dr.arh. Gabor Ovidiu

