



## Lip \*

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

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### UTILIZĂRI ADMISE

**Locuințe individuale (unifamiliale)** și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative alipite) sunt admise doar pe parcelele cu suprafață mai mare de 500 mp.

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la aleea de deservire locală;
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;
- (c) pe parcelele cu suprafață mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități alipite).

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 9.90 m față de aliniamentul la strada Câmpului și cu 1.78 m față de aleea de deservire locală.

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

##### Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu 3 m.
- (b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu 3 m.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele, pietonal și auto, se vor realiza din stada Câmpului, prin aleea de deservire locală cu lățimea de 6 m.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.  
 Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare.

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

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane și nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, D+P+1, unde S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras.

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 sau la aticul nivelului retras, 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 cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișurile înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

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 împrejmuire.

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

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

#### **SPATII LIBERE SI 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.

#### **IMPREJMURI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor 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)**

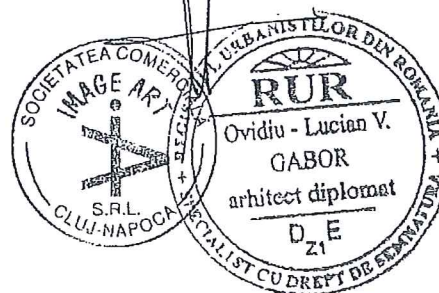
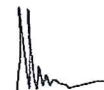
Locuințe: POT maxim = 35%

##### **COEFICIENȚI MAXIMI DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Locuințe: CUT maxim = 0,9

Data: Iunie 2022

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

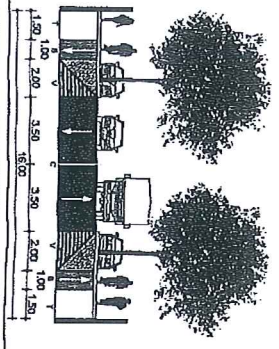
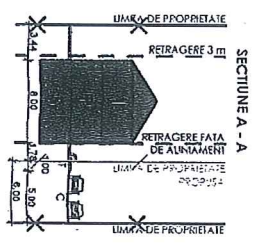


ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 3 PAGINI



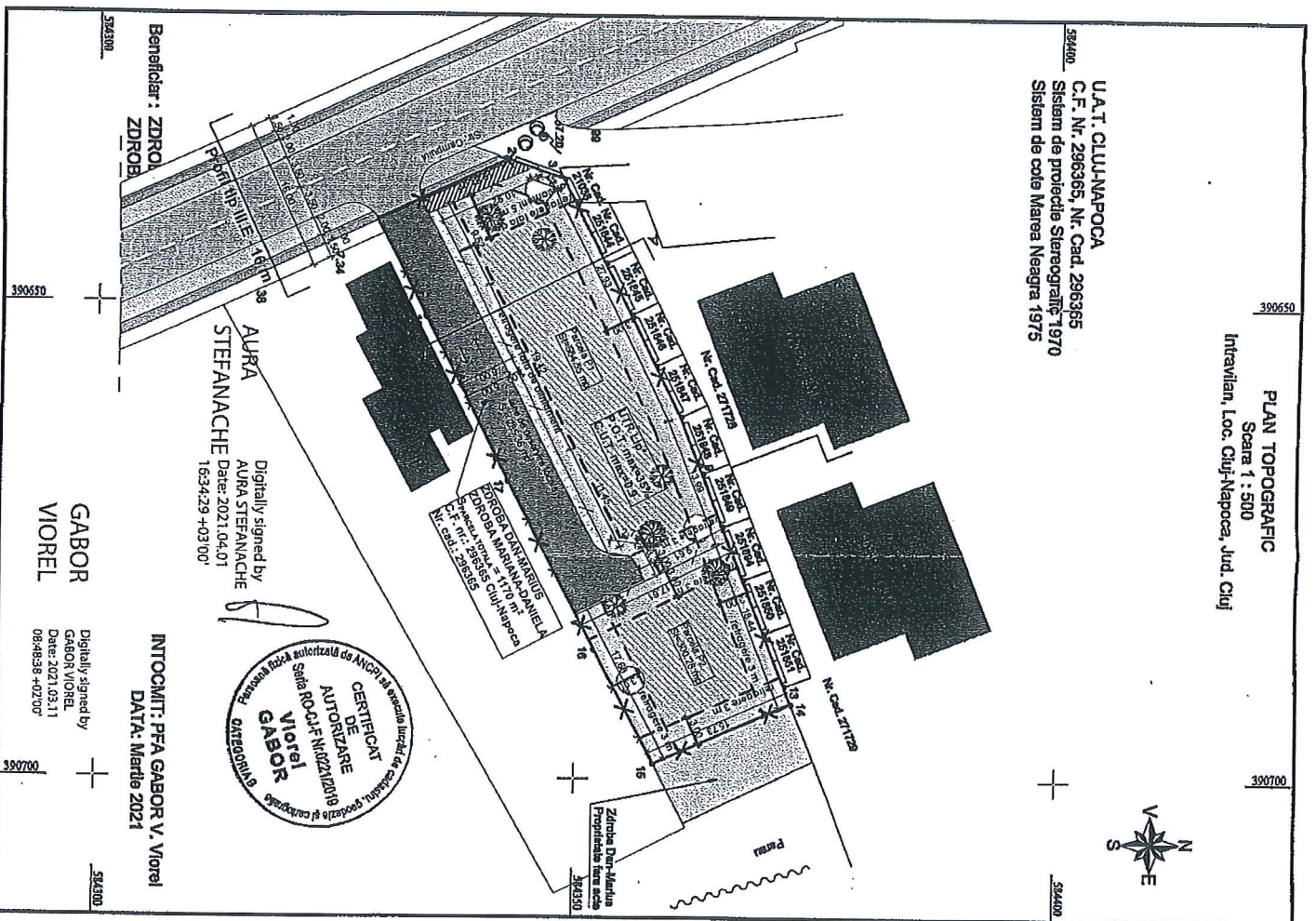
ANEXA 2 LA HOTĂRĂREA NR.

- Suprafața teren reglementat prin P.U.Z. - 1170 mp, din care:
- 884,83 mp - teren destinat realizării de locuințe - o locuință individuală (unifamilială) și o locuință pomicolă (familială) - 2 parcele;
  - 19,81 mp - teren propus spre cedare pentru largirea străzii Campului;
  - 285,36 mp - teren cu destinația de "alee de deservire locală"



Nr. Pct.	Coordonate nord de centru DTM-1)	X (m)	Y (m)	Lungimea liniei
1	584328.800	390841.000		11.828
2	584334.000	390851.380		19.423
3	584342.809	390868.708		19.819
4	584351.853	390888.289		13.574
5	584358.198	390899.342		15.726
6	584372.588	390891.895		2.008
7	584371.183	390890.128		6.004
8	584371.457	390884.538		6.000
9	584387.427	390873.371		6.000
10	584365.661	390873.371		6.418
11	584363.073	390861.825		6.000
12	584380.889	390861.825		6.001
13	584358.023	390855.451		5.001
14	584325.356	390851.075		6.000
15	584349.473	390839.214		7.240
16	584348.277	390835.804		2.690
17	584342.483	390834.817		6.125
18				15.052

S=1170mp P=161628m



U.A.T. CIUJ-NAPOCA  
C.F. Nr. 296365, Nr. Cad. 296365  
Sistem de protecție Stereografic 1970  
Sistem de cotă Marea Neagră 1975

PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1 : 500  
Intravilan, Loc. Ciuj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar : ZDROBA DAN-MARIUS  
ZDROBA DAN-MARIUS DANIELA  
Cp. nr. 296365 Cluj-Napoca

Digitally signed by  
AURA STEFANACHE  
Date: 2021.04.01  
163429+03'00"



GABOR VIOREL  
Date: 2021.03.11  
08:4838+02'00"

INTOCMITI: PFA GABOR V. VIOREL  
DATA: Martie 2021

LEGENDA:

	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA		CIRCULATIUN PERSONALE PRIVATE
	LIMITA DE PROPRIETATE PROPIESA		ALEE DE DESERVIRE LOCALA
	RETRAGEREA FAȚA DE ALINAMENT		CIRCULATIUN PUBLICE
	CONSTRUCȚII EXISTENTE		CIRCULATIUN AUTO PUBLICE
	ARBORI PROPUSI		PIȘTA PENTRU BICICLETE
	GRĂZIN		SPAȚII VERDE - GĂZIN

S.C. IMAGE ART S.R.L.  
Str. Gidociei, Nr. 12, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

DESCRIȚIA PROIECTULUI	NUME	SEMNAȚURA
Sed de proiect:	gfn. Ovidiu Gabor	
Proiectant:	gfn. Ovidiu Gabor	
Profesoară:	gfn. Nădăsoș Mihoeia	
Desenator:	gfn. Nădăsoș Mihoeia	
Beneficiar:	ZDROBA DAN-MARIUS SI ZDROBA MARIANA-DANIELA	
Adresa Str. Campului, Nr. 192, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, 400666		
<b>ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA</b>		
Adresa: Str. Campului, Nr. 161, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj		
TITLU PROIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		
PARTIE DESEINATA		
Format: proiect nr. 1	data: 07.2022	scara: 1:500
nr. planșă: 10/2016	P.U.Z.	U.03
data: 10/2016	P.U.Z.	07.2022
scara: 1:500		
nr. planșă: 10/2016		
index:		