



## 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 (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cadrul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ a fost stabilit prin studiul de oportunitate și conține 3 parcelele cu nr. CAD 303994,311939 și 284903.
- (b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, s-au specificat detaliat programul urbanistic, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

-Locuințe individuale (unifamiliale)

-Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela și Anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Regim de construire: izolat

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

#### 2. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- (c) suprafața minimă a parcelei construibile este de 350mp. Pe o parcela se poate construi fie o locuința individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilial). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500mp se admite construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități locative suprapuse sau alipite).
- (d) să aibă forma regulată.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament: între 3 și 5m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădina) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp.

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

-retragere față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3m. 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 2,8m.

-retragere față de limitele posterioare: pentru parcelele de pe frontul sud-vestic al străzii propuse, retragerea minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m; Pentru parcelele de pe frontul nordic-estic al străzii, retragerea clădirilor va fi de minim 5m.

#### 7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcele se realizează din strada "A" propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m, strada ce se desprinde din str. Cezar Bolliac și e conectată la Aleea Tufănelor printr-o legătură (circulație) cu ampriza de 5m. Pe o parcela se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3m) pentru fiecare unitate locativă. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale)** inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

**Locuințe semicolective (familiale):** minimum două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

#### 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraetajate. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre strada/spatiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: 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 retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

## 10. 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 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 paștișe 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 acoperișe 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.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 11. CONDIȚII 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 cablurilor 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.

## 12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. 14

## 13. ÎMPREJMUIRI

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 aliniment 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

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe și anexe:

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe și anexe:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).



### Zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologica

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde: (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.; (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.; (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate; (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

#### SECȚIUNEA 2. FUNCȚIUNE PREDOMINANTA

Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte, spații verzi cu acces public, construcții subterane, cai de acces auto (pentru accesibilizarea zonelor rezidențiale) elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

#### SECȚIUNEA 3. INDICI URBANISTICI

P.O.T.max=0%

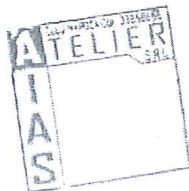
C.U.T.max=0 ADC/mp

#### SECȚIUNEA 4. CONDITII DE AMPASARE, UTILIZARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Nu este cazul

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Arh Radu BOIERU



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
ARE UN NUMAR DE 4 PAGINI







**ANEXA 3 LA HOTĂRĂREA NR.**

PROPRIETAR: Alexandru FAGADAR  
 STEREN=674,00mp  
 NR. CAD.=311939  
 ADRESA: ale. Tufanelor nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

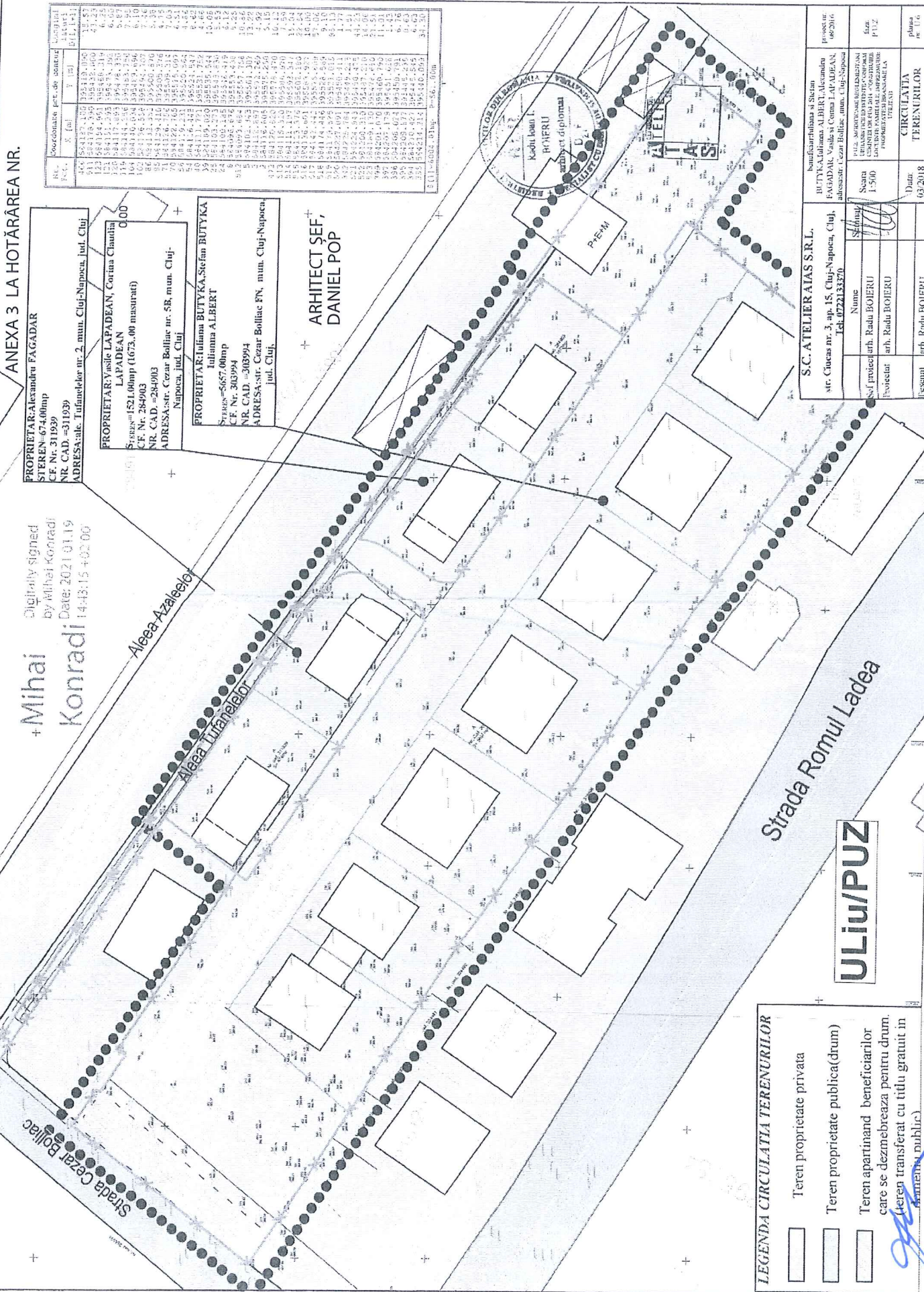
PROPRIETAR: Vasile LAPADEAN, Corina Claudia  
 LAPADEAN  
 STEREN=1521,00mp (1673,00 masurant)  
 NR. CAD.=284903  
 ADRESA: str. Cezar Bolliac nr. 5R, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROPRIETAR: Iuliana BUTYKA, Stefan BUTYKA  
 Iuliana ALBERT  
 STEREN=5657,00mp  
 NR. CAD.=303994  
 ADRESA: str. Cezar Bolliac FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

ARHITECT SEF,  
 DANIEL POP

+ Mihai Konradi  
 Digitally signed  
 by Mihai Konradi  
 Date: 2021.01.19  
 14:43:15 +02:00

No.	Coordonata punct de cotare			Cota
	X (m)	Y (m)	Z (m)	
100	524172,420	325410,000	144,941	33,25
101	524178,339	325428,400	144,941	33,25
102	524184,258	325446,800	144,941	33,25
103	524190,177	325465,200	144,941	33,25
104	524196,096	325483,600	144,941	33,25
105	524202,015	325502,000	144,941	33,25
106	524207,934	325520,400	144,941	33,25
107	524213,853	325538,800	144,941	33,25
108	524219,772	325557,200	144,941	33,25
109	524225,691	325575,600	144,941	33,25
110	524231,610	325594,000	144,941	33,25
111	524237,529	325612,400	144,941	33,25
112	524243,448	325630,800	144,941	33,25
113	524249,367	325649,200	144,941	33,25
114	524255,286	325667,600	144,941	33,25
115	524261,205	325686,000	144,941	33,25
116	524267,124	325704,400	144,941	33,25
117	524273,043	325722,800	144,941	33,25
118	524278,962	325741,200	144,941	33,25
119	524284,881	325759,600	144,941	33,25
120	524290,800	325778,000	144,941	33,25
121	524296,719	325796,400	144,941	33,25
122	524302,638	325814,800	144,941	33,25
123	524308,557	325833,200	144,941	33,25
124	524314,476	325851,600	144,941	33,25
125	524320,395	325870,000	144,941	33,25
126	524326,314	325888,400	144,941	33,25
127	524332,233	325906,800	144,941	33,25
128	524338,152	325925,200	144,941	33,25
129	524344,071	325943,600	144,941	33,25
130	524350,000	325962,000	144,941	33,25



**LEGENDA CIRCULATIA TERENURIOR**

- Teren proprietate privata
- Teren proprietate publica (drum)
- Teren aparinand beneficiarilor care se dezmebreaza pentru drum (teren transferat cu titlu grauit in domeniul public)

S.C. ATELIER AIAS S.R.L.		beneficiarul bunului de Sistem	
str. Cuceas nr. 3, ap. 15, Cluj-Napoca, Cluj,		BUTYKA Iuliana ALBERT Alexandru	
Tel. 0722133370		FAGADAR Vasile si Com. LAPADEAN	
Nume		adresa str. Cezar Bolliac, mun. Cluj-Napoca	
Scara		1:500	
Sof proiectant		arh. Radu BOIERU	
Proiectant		arh. Radu BOIERU	
Persoan		arh. Radu BOIERU	
Data		03.2018	
CIRCULATIA		TERENURIOR	
planşa nr. 1/6		Ese P.U.Z	