



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.				Doc/No	Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONTINUTUL

1.	INTRODUCERE.....	1
	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	1
1.0.	Denumirea obiectivului de investitii	1
1.1.	Beneficiarul investitiei.....	1
1.2.	Elaboratorul proiectului.....	1
1.3.	OBIECTUL LUCRARII	2
2.	INCADRARE IN ZONA	2
3.	SITUATIA EXISTENTA	2
3.1.	Analiza situatie existenta	2
3.2.	Accesibilitatea la caile de comunicatie:	3
3.3.	Suprafata ocupata, limite si vecinatati	3
3.4.	Suprafata de teren construita si suprafete libere	3
3.5.	REGIMUL JURIDIC:	4
3.6.	REGIMUL ECONOMIC:	4
3.7.	REGIMUL TEHNIC:	4
3.8.	Tipul de proprietate asupra terenului	4
4.	REGLEMENTARI	4
4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:	4
4.2.	Accesul:.....	4
4.3.	Funcțiunea dominanta:	5
4.4.	Utilizari permise:	5
4.5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	5
4.6.	Utilizari interzise:.....	5
4.7.	Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:	6
4.8.	Amplasarea constructiilor fata de aliniament:	6
4.9.	Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:	7
4.10.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	7
4.11.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	8
4.12.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	8
4.13.	Necesarul de parcaje:	8
4.14.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	8
4.15.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	9
4.16.	Echipare tehnico-edilitara:	9
4.17.	Spatii libere si plantate:	9
4.18.	IMPREJMUIRI	10
4.19.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	10
4.20.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	10
4.21.	Zonificarea functionala-reglementari, indici urbanistici si bilant territorial	10



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.0. Denumirea obiectivului de investiții

Elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire hotel de apartament, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

1.1. Beneficiarul investitiei

BALAJ MIRCEA si BALAJ EMILIA

Str. Alexandru Vlahuta, bl. Lama B, ap.80, cluj Napoca, Cluj

CNP: 1510927120645

1.2. Elaboratorul proiectului

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MAIATEC S.R.L.-D

Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Campul panii, nr. 3-5. et. 1,

CUI: 36295344

Reg.Com: J12/2609/08.07.2016

Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatura TNA 9930

Tel: 0040.752855825

Cod CAEN

7111

PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURĂ

S.C. MAIATEC S.R.L.-D

Str. Campul Panii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca

CUI: 36295344

Reg.Com: J12/2609/08.07.2016

dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatura TNA 9930

Tel: 0040.752855825



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

PROIECTANT **SC NDA7 PROIECT SRL**
SPECIALITATE RUR: Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69,
ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

ȘEF PROIECT dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh

1.3. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la comanda beneficiarilor **BALAJ MIRCEA** si **BALAJ EMILIA**, pentru „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE HOTEL DE APARTAMENT, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.**” in Loc. Cluj-Napoca, pe Calea Motilor, nr. 137A, Jud. Cluj, teren identificat prin C.F. nr.: 277441, nr.CAD 277441.

2. INCADRARE IN ZONA

Este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motilor, nr. 137A, Judetul Cluj.

- Terenul are suprafata inscrisa in C.F. nr. 277441 de 521 mp.
- **Terenul are forma regulata cu Dimensiunile maxime in plan de cca 20.85 m x 25 m**
- Terenul de amplasament este proprietate privata a beneficiarilor **BALAJ MIRCEA si BALAJ EMILIA**, conform extrasului C.F. Nr. 277441, nr. cad. 277441.
- Terenul are valoarea istorica, fiind ca in interiorul perimetrului cu valorile istorice si architectural- urbanistice.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza situatie existenta

	Situația existentă
Amplasament	Amplasamentul este situat in intravilan Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motilor, nr. 137A, jud. Cluj.
Constructii existente	Terenul este liber de constructie
Acces	Accesul se face din Calea Motilor, nr. 137A, apoi din drum de



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Doc/No	Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A R H	C U	M E M	0 1	65	02.2018

	servitute de trecere auto si pietonala cu latime de 3m,
Vecinitati	Nord: Teren liber (statul Roman) Est: Gradinita D+P+E (statul roman) Vest : Teren liber (Petrisor Vasile) Sud: Teren liber (Nr. Cad, 7888) statul Roman
Utilitati	Toate utilitati (apa, canal, gaz , curent) sunt pe Calea Motilor

3.2. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul este accesibil pentru pietoni si auto.

Accesul se realizeaza din drum de servitute legat direct cu Calea Motilor, nr. 137A. Stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei, iar intrarea si iesirea acestora in curte se va face cu respectarea prevedirilor din Codul Rutier in vigoare.

3.3. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata	Suprafata totala a parcelei in cuza 521 mp conform CF nr. 277441, cad nr. 277441	
Forma dimensiuni	Forma tipologica dreptunghiulara	
	Latime maxima (frontul)	20.85 m
	Lungime maxima (adancime)	25.0 m
Vecinatati	Nord	Teren liber (statul Roman)
	Est	Gradinita D+P+E (statul roman)
	Sud	Teren liber (Nr. Cad, 7888)
	Vest	Teren liber (Petrisor Vasile)
Particularitati topografice	Alura terenului pe care este amplasata constructia este in panta mica de cca 10%	

3.4. Suprafata de teren construita si suprafete libere

Lista constructiilor existente pe parcela conform (cartilor funciare) documentatie de proprietate: Terenul este liber de constructie.



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

3.5. REGIMUL JURIDIC:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, terenul aferent investitiei este situat in intravilan Municipiului Cluj-Napoca si apartine domeniului privat al persoanelor fizice, conform C.F. nr.: 277441, nr. Cad 277441.

3.6. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a terenului este altele.

Destinatia stabilita prin PUG Cluj-Napoca:UTR: **ZCP_M1** Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

3.7. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata totala 521 mp, POT max. 60%, CUT max. 2.2, UTR= **ZCP_M1** (Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic)

3.8. Tipul de proprietate asupra terenului

Municipiului Cluj-Napoca, terenul aferent investitiei este situat in intravilan Municipiului Cluj-Napoca si apartine domeniului privat al persoanelor fizice, conform C.F. nr.: 277441, nr. Cad 277441.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:

Beneficiarul doreste sa construiasca hotel de apartament cu 21 de camere, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

4.2. Accesul:

Accesul se realizeaza din Calea Motilor nr. 137A, apoi prin drum de servitute de latime 3m.

Stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei, iar intrarea si iesirea acestora in curte se va face cu respectarea prevedirilor din Codul Rutier in vigoare.

Drumul ofera accesul interventiei in caz de urgenta – pentru echipamentele de stingere a incendiilor – masina pompierilor. Ramane sa fie stabilite prin proiect tehnic, dotarea cu hidranti (dupa caz) conform normativelor in vigoare.



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

4.3. Functiunea dominanta:

-Zona Mixta (Servicii, comert, invatament, turism, locuinte ...) .

4.4. Utilizari permise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni

4.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. 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. Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

4.6. Utilizari interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.7. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- (e) să aibă formă regulată

- Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

4.8. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament:

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

4.9. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

- In plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exidsentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față

- de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

4.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

In cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

4.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

4.12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m). Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

4.13. Necesarul de parcaje:

Hotel de apartamente:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camera
- ****,*** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camera

Hotel de apartament propus va fi de ** Necesarul de parcare este 7 Locuri

4.14. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,50 m) .



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.				Doc/No	Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

4.15. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

4.16. Echipare tehnico-edilitara:

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

4.17. Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

4.18. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4.19. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%

4.20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.2

4.21. Zonificarea functionala-reglementari, indici urbanistici si bilant territorial

4.21.1. Modul de utilizare a terenului, zonificare

Din punctul de vedere al Unitatilor Teritoriale de referinta stabilite prin PUG Cluj-Napoca in vigoare si regulamentul aferent, terenul studiat se situeaza in zona UTR **ZCP_M1** (Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic).

Iar prin PUD se propune subzonele urmatoare:

S_ HT	ZONA DE IMOBILUL CU DESTINATIA HOTEL APARTAMENT
S_ VE	ZONA SPATII VERZI
S_ CCp	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
S_ CCr	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
S_ PG	ZONA PENTRU PUNCT GOSPODARESC



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Doc/No	Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A R H	C U	M E M	0 1	65	02.2018

4.21.2. Indici urbanistici:

TEREN:		
Act proprietate teren	C.F. nr.277441	
Suprafata teren	Din C.F.	Masurata
	521	521 m ²
Dimensiunile maxime ale terenului	20.85X25.0 m	
SUPRAFETE:		
Aria construita	228.00	m ²
Aria defasurata	1140.00	m ²
Aria defasurata cu subsol	1368.00	
Aria utila	912	m ²
INDICI URBANISTICI:		
	MAXIM	PROPUS
P.O.T.	60%	43.76 %
C.U.T.	2.2	2.19
INALTIMI FATA DE COTA 0.00 :		
	MAXIM	PROPUS
Regim de inaltime	S+P+3E+R	S+P+3E+R
Cornisa (atic)	17 m	12 m
Coama	22 m	17 m
Locuri de parcare	1 descoperit	
	6 la spatii specializate la subsolul	
Nr. camere estimate	23 camere	

4.21.3. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL		
DENUMIREA	ARIA	PROCENT
ZONA DE IMOBILUL CU DESTINATIA HOTEL APARTAMENT	228	43.76 %
ZONA SPATII VERZI	145	27.83 %
ZONA PENTRU PUNCT GOSPODARESC	5	0.96 %
ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE PIETONALA SI RUTIERA	48	9.21 %
ZONA CAI DE ACCES PARCARE SUBTERANA	95	18.23 %



COD Intern	Emit.	Apr.	Departament			Faza		Tipul Doc.			Doc/No		Rev.	Date
MT. 022018	MTC	RS	A	R	H	C	U	M	E	M	0	1	65	02.2018

4.21.4. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996, Republicata si Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

De asemenea la baza întocmirii acestei documentatii a stat si Certificatul de urbanism anexat documentatiei (reglementarile PUG – Cluj-Napoca) si VOL. 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR, precum si Reglementarile UTR – Cluj-Napoca.

Prezentul PUD se incadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

Documentațiile tehnice vor fi autorizate de Consiliul local și avizate de forurile competente. Consiliul local, Primăria municipiului trebuie să fie coordonatorii investițiilor în această zonă, în concordanță cu prevederile legale existente și în baza Planului urbanistic general aprobat.

Se vor folosi materiale de calitate conform cu specificatiile din proiect.

Este interzisa operarea de modificari fata de proiectul avizat si autorizat. Orice modificare este permisa doar cu consultarea si acordul prealabil al proiectantului de specialitate.

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae