



PUD CONSTRUIRE DE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,

Loc. Cluj-Napoca, Str Calea Baciului, Nr. 66-70, Jud. Cluj

Beneficiar:

FIT NELU si  
FIT ANCUTA- FLORINA

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

## **FOAIE DE CAPAT**

### **PUD CONSTRUIRE DE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,**

Loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr. 66-70, Jud. Cluj

#### **BENEFICIARI: FIT NELU FIT ANCUTA- FLORINA**

*Loc. Cluj-Napoca, Str. Porumbului, Nr. 09, Jud. Cluj*

#### **Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL-D**

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



PUD CONSTRUIRE DE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,

Loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr. 66-70, Jud. Cluj

Beneficiar:

FIT NELU si  
FIT ANCUTA- FLORINA

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

## FISA PROIECTULUI

### DENUMIRE PROIECT:

PUD CONSTRUIRE DE IMOBIL CU  
FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE,  
AMENAJARI EXTERIOARE,

### AMPLASAMENT:

Loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr. 66-  
68, Jud. Cluj

### BENEFICIAR:

**FIT NELU si  
FIT ANCUTA- FLORINA**

*Loc. Cluj-Napoca, Str. Porumbului, Nr. 09, Jud.  
Cluj*

### DATA:

02. 2020

### NR. PROIECT:

118/2019

### FAZA:

P.U.D.

### 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 SPECIALITATE RUR:

**SC NDA7 PROIECT SRL**

*Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiu Pasteur, nr.69,  
ap.7, Jud. Cluj*

*Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi*



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

## BORDEROU

### 2.1 Acte și studii

- Anunț ziar inițiere studiu
- Certificat de urbanism,
- Extrase CF actual;
- Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
- Studiu geotehnic;

### 2.2. Piese scrise

- Memoriu tehnic justificativ;

### 2.3. Piese desenate

- Plan de încadrare în teritoriu (sc. 1 : 10.000), vizat de O.C.P.I. Cluj, în original
- Plan cu situația existentă pe suport topografic actual (sc. 1 : 500)
- Plan cu contextul existent
- Plan reglementări pe suport topografic actual (1 : 500)
- Plan de încadrare în contextul urban
- Plan reglementări echipare edilitară pe suport topografic actual (1 : 500)
- Plan cu proprietatea asupra terenurilor și cu circulația terenurilor pe suport topografic actual (sc. 1 : 500)
- Plan de Posibilitate de mobilare urbana
- Plan cu ilustrarea urbanistică a soluției
- Plan subsol 1
- Plan subsol 2

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

**Intocmit,**

Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

## 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 LUCRARIII .....	2
2.	INCADRARE IN ZONA .....	2
3.	SITUATIA EXISTENTA .....	2
3.1.	Analiza situatie existenta .....	2
3.2.	Accesibilitatea la caile de comunicatie: .....	2
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: suprafețe, forme, dimensiuni: .....	6
4.8.	Amplasarea constructiilor fata de aliniament: .....	6
4.9.	Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: ....	6
4.10.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ .....	6
4.11.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	7
4.12.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....	7
4.13.	Necesarul de parcaje: .....	7
4.14.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	8
4.15.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	8
4.16.	Echipare tehnico-edilitara: .....	9
4.17.	Spatii libere si plantate: .....	9
4.18.	IMPREJMUIRI .....	9
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
5.	CONCLUZII.....	11



PUD CONSTRUIRE DE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,

Loc. Cluj-Napoca, Str Calea Baciului, Nr. 66-70, Jud. Cluj

Beneficiar:

FIT NELU si  
FIT ANCUTA- FLORINA

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

## 1. INTRODUCERE

### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### 1.0. Denumirea obiectivului de investiții

**PUD CONSTRUIRE DE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE.**

#### 1.1. Beneficiarul investitiei

##### **FIT NELU si FIT ANCUTA- FLORINA**

Loc. Cluj-Napoca, Str. Porumbului, Nr. 09, Jud. Cluj

CNP: 1 8 0 0 6 2 2 1 2 4 2 4 3

#### 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

#### PROIECTANT SPECIALITATE RUR:

#### **SC NDA7 PROIECT SRL**

Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiu Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

### 1.3. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit la comanda beneficiarilor **FIT NELU si FIT ANCUTA- FLORINA**, pentru „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU CONSTRUIRE DE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE.**” in Loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr. 66-70, Jud. Cluj, teren identificat prin C.F. nr.: 338454, nr.CAD 338454.

## 2. INCADRARE IN ZONA

Este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Calea Baciului, Nr. 66-70, Judetul Cluj.

- Terenul are suprafata inscrisa in C.F. nr. 338454, nr.CAD 338454 de 2566 mp.
- **Terenul are forma regulata cu Dimensiunile maxime in plan de cca 45 m x 62 m**
- Terenul de amplasament este proprietate privata a beneficiarilor **FIT NELU si FIT ANCUTA- FLORINA**, conform extrasului C.F. nr. 338454, nr.CAD 338454
- Terenul nu are valoarea istorica, fiind in afara perimetrului cu valorile istorice si arhitectural- urbanistice.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Analiza situatie existenta

	Situația existentă
<b>Amplasament</b>	Amplasamentul este situat in intravilan Municipiului Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr. 66-70, Jud. Cluj
<b>Constructii existente</b>	Terenul are locuinte vechi propuse spre demolare
<b>Acces</b>	Accesul se face din Calea Baciului, nr. 66-70,
<b>Utilitati</b>	Toate utilitati (apa, canal, gaz , curent) sunt pe Calea Baciului

### 3.2. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul este accesibil pentru pietoni si auto.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

Accesul se realizeaza din Calea Baciului, nr. 66-70.

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 cauza 2566 mp conform C.F. nr. 338454, nr.CAD 338454	
Forma dimensiuni	Forma tipologica dreptunghiulara	
	Latime maxima (frontul)	45 m
	Lungime maxima (adancime)	62 m
Vecinatati	Nord	Teren construit (proprietate private)
	Est	Teren in constructii imobil cu functiuni mixte (proprietate private)
	Sud	Calea Baciului
	Vest	Teren construit (proprietate private)
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:

C1- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:101 mp; C1. Casa din caramidape fundatie din piatra, acoperita cu tigle, compusa din ; 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 coridor.;

C2- Nr. niveluri:3; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:279 mp; C2- Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D+P+E, construita pe fundatii din beton armat zidaria din BCA, acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla, compusa la demisol din : 3 incaperi depozit; la parter din; 1 living, 1 bucatarie, 1 spatiu depozitare, 1 baie, 1 casa scarii, 1 camera; la etaj din : 1 hol, 3 camere, 1 baie, 1 balcon. Suprafata construita la sol = 93 mp, suprafata construita desfasurata = 279 mp.

C3- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; casa familiala Din caramida pe fundatii din beton acoperita cu Tigla cu 2 camere, bucatarie, camera de alimente, Baie, antreu. Anexe gospodaresti din caramida si Lemn compuse din garaj si 2 magazii cu suprafata Construita de 67.50 mp;



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

C4- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:43 mp; 1 MAGAZIE, 1 GARAJ, 1 COTET DIN LEMN

C5- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; casa realizata pe fundatii din beton, cu pereti din zidarie de caramida, acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla, compusa din: parter: 1 camera, 1 bucatarie, o camera de alimente, 1 debara, un hol, un antreu;

C6- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; casa dincaramida pe fundatii de piatra cu 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 antreu, 1 baie.

### **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. 338454, nr.CAD 338454

### **3.6. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosinta actuala a terenul este curti constructii.

Destinatia stabilita prin PUG Cluj-Napoca:UTR: **RrM3** parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire deschis.

### **3.7. REGIMUL TEHNIC:**

Suprafata totala 2548 mp, POT max. 40%, CUT max. 2, UTR= **RrM3** parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire deschis.

### **3.8. Tipul de proprietate asupra terenului**

Terenul aferent investitiei este situat in intravilan Municipiului Cluj-Napoca si apartine domeniului privat al persoanelor fizice, conform EXTRAS C.F.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:**

Beneficiarul doreste sa construiasca imobil cu functiuni mixte cu 81 de apartamente, 2 Birouri si 3 spatii comerciale, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

### **4.2. Accesul:**

Accesul se realizeaza din Calea Baciului, nr.66-70





COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

Stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei, iar intrarea si iesirea acestora in curte se va face cu respectarea prevederilor 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.

#### **4.3. Functiunea dominanta:**

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

#### **4.4. Utilizari permise:**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### **4.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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 publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse 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

#### **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 refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament .

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise 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:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

#### **4.8. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament:**

În situația studiată este propus prin PUG realiniere unitară, clădirile se vor retrage 3m față de aliniament propus prin PUG.

#### **4.9. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

- În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

#### **4.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate.

#### **4.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

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.

#### **4.13. Necesarul de parcaje:**

##### **Locuințe colective (multifamiliale):**

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 81 apartamente cu AU mai mică decât 100 mp = 81 locuri de parcare

##### **Funcțiuni terțiare cu numar redus de client**

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare

3 spatii cu functiuni terțiare cu numar redus de client cu suprafață de vânzare mai mica de cat 50 mp = 3 locuri de parcare



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

## Funcțiuni administrative

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni de birouri = 2 Locuri

**Necesarul total de locuri de parcaj = 86 locuri asigurat 87 locuri la subsolurile 1si 2**

**Locuri de parcaj asigurate pentru biciclete= 80 locuri la subsolurile + 30 locuri in incinta , Total = 110 Locuri**

### 4.14. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+5+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m) .

### 4.15. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

#### **4.16. Echipare tehnico-edilitara:**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților 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 împrejurimi.

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 minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **4.18. IMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi. In cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejurimi 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

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 = 40%

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

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 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 regulamentului aferent, terenul studiat se situeaza in zona UTR **Rrm3** (PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS).

##### 4.21.2. Indici urbanistici:

Suprafata teren	Din C.F.		Masurata	
S teren dupa alipire	2548	m <sup>2</sup>	2548	m <sup>2</sup>
Dimensiunile maxime ale terenului		45 X 62 m		
<b>SUPRAFETE:</b>				
Aria construita	782.00		m <sup>2</sup>	
Aria desfasurata	4841.00		m <sup>2</sup>	
<b>INDICI URBANISTICI:</b>				
	<b>MAXIM</b>	<b>PROPUS</b>		
POT	40%	30.69 %		
POT in urma cedarii terenului grevat de servitute de utilitate publică	40%	28.51 %		
CUT	2	1.90		
CUT in urma cedarii terenului grevat de servitute de utilitate publică	2	1.76		
<b>INALTIMI FATA DE COTA 0.00 (352.00)</b>				
	<b>MAXIM</b>	<b>PROPUS</b>		
Regim de inaltime	2S+P+5E+R		2S+P+5E+R	
Atic	22m		18.00m	



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 118/19	MTC	Urbanism	PUD	MEMORIU	118	02.2020

<b>totala</b>	<b>25m</b>	<b>21.00m</b>
<b>Nr. apartamente estimate :</b>	<b>69 apartamente</b>	
<b>Spatii cu functiuni tertiare :</b>	<b>4 spatii</b>	
<b>Locuri de parcare pentru locuinte:</b>	<b>69 locuri la subsol</b>	
<b>Locuri de parcare pentru functiuni tertiare:</b>	<b>4 locuri la sol</b>	
<b>Locuri de parcare pentru biciclete:</b>	<b>96 locuri</b>	

#### 4.21.3. Bilant territorial

DENUMIREA	ARIA	PROCENT
Construit (la sol)	652 m <sup>2</sup>	25.59 %
Alei si pavaj auto	265 m <sup>2</sup>	10.40 %
Alei pietonal	283 m <sup>2</sup>	11.11 %
Terasa apartamente	150 m <sup>2</sup>	5.89 %
Spatii verzi pe subsol	160 m <sup>2</sup>	6.28 %
Spatii verzi pe sol natural	955 m <sup>2</sup>	37.48 %
Locuri de parcare biciclete	48 m <sup>2</sup>	1.88 %
platforma gospodareasca	35 m <sup>2</sup>	1.37 %

## 5. 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 încadrează 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