



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

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 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:	3
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.	Funciunea dominanta:	4
4.4.	Utilizari permise:	4
4.5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	4
4.6.	Utilizari interzise:	5
4.7.	Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:	5
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.....	8
4.12.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	8
4.13.	Necesarul de parcaje:	8
4.14.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.....	9
4.15.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	9
4.16.	Echipare tehnico-edilitara:	9
4.17.	Spatii libere si plantate:	10
4.18.	IMPREJMUIRI	10
4.19.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	10
4.20.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	11
4.21.	Zonificarea functionala-reglementari, indici urbanistici si bilant territorial	11
5.	CONCLUZII.....	11



ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DEMOLARE
CONSTRUCIE, ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR
DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Sighisoarei, nr.17

Beneficiar:
Jula Olimpia,
Societatea GRAMI
HOUSE INVEST SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.0. Denumirea obiectivului de investiții

**ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
DEMOLARE CONSTRUCIE, ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

1.1. Beneficiarul investitiei

Jula Olimpia, si Societatea GRAMI HOUSE INVEST SRL

Mun. Cluj-Napoca, Str. Vasile Lupu, Nr. 18A, Jud. Cluj

CUI: 3 8 2 5 1 3 3 6

TEL: 0787788965

1.2. Elaboratorul proiectului

**PROIECTANT
GENERAL:**

S.C. MAIATEC S.R.L.

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.

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.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

PROIECTANT

SC NDA7 PROIECT SRL

SPECIALITATE RUR:

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

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

1.3. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit la comanda beneficiarilor **Jula Olimpia, si Societatea GRAMI HOUSE INVEST SRL**, pentru „**ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DEMOLARE CONSTRUCIE, ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.**” in Loc. Cluj-Napoca, Str. Sighisoarei, Nr. 17, Jud. Cluj, teren identificat prin C.F. nr. 321504, nr.CAD 321504.

2. INCADRARE IN ZONA

Este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Sighisoarei, Nr. 17, Judetul Cluj.

- Terenul are suprafata inregistrata in C.F. nr. 321504, nr.CAD 321504 de 250 mp.
- **Terenul are forma neregulata cu Dimensiunile maxime in plan de cca 13.43 m x 19.27 m**
- Terenul de amplasament este proprietate privata a beneficiarilor **Jula Olimpia, si Societatea GRAMI HOUSE INVEST SRL**, conform extrasului C.F. nr. 321504, nr.CAD 321504
- Terenul nu are valoarea istorica, fiind in afara perimetrului cu valorile istorice si arhitectural- urbanistice.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza situatie existenta

	Situatia existenta
Amplasament	Amplasamentul este situat in intravilan Municipiului Cluj-Napoca, Str. Sighisoarei, Nr. 17, Jud. Cluj
Constructii existente	Terenul are locuinte vechi propuse spre demolare
Acces	Accesul se face din str. Sighisoarei si din strada Curcubeului



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

Utilitati	Utilitatile (apa, canal, gaz , curent) sunt atat pe str. Sighisoarei cat si pe strada Curcubeului
------------------	---

3.2. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul este accesibil pentru pietoni si auto.

Accesul se realizeaza din str. Sighisoarei, si din strada Curcubeului.

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 250 mp conform C.F. nr. 321504, nr.CAD 321504	
Forma dimensiuni	Forma neregulata	
	Lăţime maximă (frontul)	13.43 m
	Lungime maximă (adancime)	19.27 m
Vecinatati	Nord	Strada Sighisoarei
	Est	Strada Curcubeului
	Sud	Teren construit (proprietate privata)
	Vest	Teren construit (proprietate privata)
Particularitati topografice	Alura terenului pe care este amplasata constructia este in panta mica de cca 5%	

3.4. Suprafata de teren construita si suprafete libere

Lista constructiilor existente pe parcelă conform (cărţilor funciare) documentaţie de proprietate:

C1- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; Casă din cărămidă, acoperită cu tigle, pe fundatii din beton, compusa din: 1 camera, 1 bucătărie, antreu, cu suprafata utilă de 45,85 mp.

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. 321504, nr.CAD 321504.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

3.6. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a terenul este curti constructii.

Destinatia stabilita prin PUG Cluj-Napoca:UTR: **M2** - zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala.

3.7. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata totala 250 mp, POT max. 70%, CUT max. 2.2, UTR= **M2** zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala.

3.8. Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul aferent investitiei este situate 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 3 de apartamente, un spatiu comercial, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

4.2. Accesul:

Accesul se realizeaza din strada Sighisoarei si din strada Curcubeului.

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.

4.3. Functiunea dominanta:

-Zona Locuinta (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.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

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

4.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. 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 servicii publice/de interes public 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 publice sau private 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.

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) să aibă acces public limitat (ocazional)

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

(d) 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 refolosibile;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

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;

Locuire de tip individual



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

Constructii 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;

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 12m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., 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 constructiilor fata de aliniament:

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. 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.

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.

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



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

parceta / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis – independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă 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, 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, 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 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 / situația existentă 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 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

4.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În 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).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

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 (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

4.13. Necesarul de parcaje:

Locuințe colective (multifamiliale):

- 3 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

Funcțiuni terțiare cu numar redus de client

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare

Necesarul total de locuri de parcaj = 4 locuri asigurat 4 locuri la parter.

Locuri de parcaj asigurate pentru biciclete= 4 locuri la parter.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

4.14. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R ; (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

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.

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

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. 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, închise la toate elementele construcției.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

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 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 minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. 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.

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.

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. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de 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.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

4.19. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele de colt: POT Maxim = 70%

4.20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele de colt: 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 regulamentului aferent, terenul studiat se situeaza in zona UTR **M2** (ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚA LOCALĂ).

4.21.2. Indici urbanistici:

Suprafata teren	Din C.F.		Masurata	
S teren dupa alipire	250	m ²	250	m ²
Dimensiunile maxime ale terenului	13,43 X 19,27 m			
SUPRAFETE:				
Aria construita proiectie E1	123,67		m ²	
Aria derfasurata (fara parcare)	387,94		m ²	
Aria totala (cu parcare)	433,75		m ²	
INDICI URBANISTICI:				
	MAXIM		PROPUS	
POT	70%		49,47 %	
CUT	2,2		1.74	
INALTIMI FATA DE COTA 0.00 (434.30)				
	MAXIM		PROPUS	
Regim de inaltime	(1-2S)+P+4E		P+2E+R	
Atic	12m		11.50m	
totala	20m		13.80m	
Nr. apartamente estimate :	3 apartamente			
Spatii cu functiuni tertiare :	1 spatii			
Locuri de parcare pentru locuinte:	3 locuri la sol			
Locuri de parcare pentru functiuni tertiare:	1 loc la sol			
Locuri de parcare pentru biciclete:	4 locuri			



ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DEMOLARE
CONSTRUCIE, ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR
DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Sighisoarei, nr.17

Beneficiar:
Jula Olimpia,
Societatea GRAMI
HOUSE INVEST SRL

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 155/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	155	11.2020

4.21.3. Bilant territorial

DENUMIREA	ARIA		PROCENT	
Construit (la sol)	108.35	m ²	43.34	%
Pavaj auto inierbat	65.39	m ²	26.16	%
Alei pietonale	7.1	m ²	2.84	%
Spatii verzi pe sol natural	38	m ²	15.2	%
Locuri de parcare biciclete	6.6	m ²	2.64	%
Zona cedata primariei	25.56	m ²	9.28	%

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.

Intocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae