

## MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

### **1. Introducere:**

#### Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului : P.U.D. **DEMOLARE PARȚIALĂ IMOBILE EXISTENTE ȘI EXTINDERE, ETAJARE, REABILITARE ȘI REFAȚADIZARE IMOBIL, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI INCINTĂ**  
Amplasament str. Fortăreței nr. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Proiect nr.: \_\_2020 Arhidom  
Data elaborării: 2020  
Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

#### Obiectul lucrării:

Documentația se întocmește pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea demolării parțiale a unor imobile existente și extinderea, etajarea, reabilitarea și refațadizarea imobilului rezultat, re compartimentări interioare, împrejmuire proprietate, amenajări incintă, în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 1826 din 25.04.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 278541, 278541-C1-U2, 255952, ale terenului și imobilelor situate în localitatea Cluj Napoca, pe strada Fortăreței, nr. 2. Imobilele se află în coproprietate cu Dumitru Horia Ovidiu, Dumitru Carmen Cristina, Capata Ioan, Capata Emilia, Cutcan Marcela Ileana, Ban Dumitru, Eram Alexandre Douglas și Esca-Eram Andreea Ioana. Suprafața totală a terenului este de 439.00 mp și în prezent parcela este construită.

### **2. Încadrarea în zonă:**

#### Concluzii din documentații deja elaborate:

#### Regimul juridic

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj Napoca, amplasamentul este inclus în intravilanul localității Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în zonă arheologică protejată, aflat în coproprietate privată.

Conform anexei 5 din Regulamentul Local de Urbanism, înscris la nr. crt. 306, pe amplasament este o clădire cu valoare artistică ambientală – casă din secolul XIX cu valoare de patrimoniu 2 ( pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice).

#### Regimul economic

Parcelele studiate sunt amplasate în U.T.R ZCP C1 - zona centrală suprapusă peste incinta fortificată, parte a zonei centrale a municipiului suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale și sunt componentă a Ansamblului Urban Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ -II- a-A – 07244.

UTR-ul ZCP C1 are două subzone ZCP\_C1\_a subzona aferentă principalelor spații publice în interiorul incintei fortificate, în care este încadrat corpul de la strada Napoca și ZCP\_C1\_b subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate, în care este încadrat corpul de clădire cu

acces din strada Fortăreței – corp de clădire asupra căruia se doresc intervențiile menționate ( demolare parțială pentru corp parazitar, extindere și recompartimentări interioare).

### **3. Situația existentă:**

Regimul tehnic al parcelelor studiate

Parcela, în înțeles urban, este constituită din C.F. nr. 278541, nr. cad. 278541 ( nr. top vechi 460/1), reprezentând terenul de sub clădirea existentă, C.F. nr. 278541-C1, nr. top. 460/1-C1 reprezentând clădirea și C.F. nr. 255952, nr. top. 460/2 reprezentând curtea interioară.

Suprafața totală a parcelei în înțeles urban este de 439.00 mp, inclusă în U.T.R: ZCP\_C1.

UTR-ul ZCP C1 are două subzone ZCP\_C1\_a subzona aferentă principalelor spații publice în interiorul incintei fortificate, în care este încadrat corpul de la strada Napoca și ZCP\_C1\_b subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate, în care este încadrat corpul de clădire cu acces din strada Fortăreței – corp de clădire asupra căruia se doresc intervențiile menționate ( demolare parțială pentru corp parazitar, extindere și recompartimentări interioare).

Situația existentă conform extraselor de Carte Funciară

- C.F. nr. 255952, nr. top. 460/2, suprafață 67 mp – proprietari Cutcan Marcela Ileana și Ban Dumitru, în cota de 6/12, și Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/2 -- reprezentând curtea interioară,
- C.F. nr. 278541, nr. cad. 278541, curți construcții, suprafață 372.00 mp – proprietari Dumitru Horia Ovidiu și Dumitru Carmen Cristina, în cota actuală de 132/2232, Capătă Ioan și Capătă Emilia, în cota de 74/744, Cutcan Marcela Ileana și Ban Dumitru, în cota de 336/2232, cota de 29/372 și cota de 510/2232, Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 48/372, cota de 16/372, cota de 37/372, cota de 6/372, cota de 34/372, cota de 2/372
- C.F. nr. 278541 -C1, nr. top. 460/1-C1, nr. cad. 278541-C1, suprafața 372.00 mp – imobil de locuințe colective, S+P+E, cu 9 apartamente
- C.F. nr. 278541-C1-U2 , nr. cad. 278541-C1-U2, suprafață utilă 25 mp, apartament nr. 3 compus din – la parter : o cameră, o boxă, cu PIC de 4.39/100, teren în proprietate cota de 16/372, proprietari Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/1 – reprezentând corpul paralel cu strada Fortăreței
- C.F. nr. 278541-C1-U3, nr. cad. 278541-C1-U3 – suprafața utilă 57 mp – apartament nr. 4, la parter compus din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 boxă, cu PIC de 9.86/100, teren 37/372 parte, proprietari Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/1
- C.F. nr. 278541-C1-U8, nr. cad. 278541-C1-U8 – suprafața utilă 57 mp – apartament nr. 2 compus din 2 camere, 1 antreu, bucătărie, baie, cămară, pivniță, PIC 12.91/100, teren 48/372 parte, proprietari Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/1
- C.F. nr. 278541-C1-U8, nr. cad. 278541-C1-U8 – suprafața utilă 54 mp – apartament nr. 9, la parter compus din 1 sală vânzare, 1 depozit, 1 wc, PIC 9.31/100, teren 34/372 parte, proprietari Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/1
- C.F. nr. 278541-C1-U11, nr.cad. 278541-C1-U11 – suprafața utilă 8.55 mp -boxa nr. 5, la subsol, cu PIC 1.48/100, teren 6/372 parte, proprietari Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/1
- C.F. nr. 278541-C1-U17, nr. cad. 278541-C1-U17 – suprafața utilă 3.00 mp – pivniță nr. 6, PIC 0.56/100, teren 2/372 parte, proprietari Eram Alexandre Douglas căsătorit cu Esca-Eram Andreea-Ioana, în cota de 1/1

### **Accesibilitatea la căile de comunicație:**

Terenul și clădirile care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate pe partea vestică a intersecției străzii Napoca cu strada Fortăreței. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Napoca pentru frontul nordic construit al imobilului și direct din strada Fortăreței pentru latura vestică a imobilului construit.

#### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Amplasamentul se află pe str. Fortăreței nr. 2, în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul în sens urbanistic este compus din două imobile identificate în C.F. nr. 278541 și 255952, cu o suprafață totală de 439.00 mp și o construcție cu suprafața totală construită de 372.00 mp, iar suprafața desfășurată totală de 626.00 mp.

Imobilele se află în coproprietate cu Dumitru Horia Ovidiu, Dumitru Carmen Cristina, Capata Ioan, Capata Emilia, Cutcan Marcela Ileana, Ban Dumitru, Eram Alexandre Douglas și Esca-Eram Andreea Ioana.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord: str. Napoca
- la Vest: proprietate privată - str. Napoca nr. 15
- la Sud: proprietate privată - str. Fortăreței nr. 4
- la Est: str. Fortăreței

Parcele vecine în zonă sunt construite cu regim mic de înălțime, cu construcții cu funcțiuni mixte, locuire și servicii.

#### Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața de teren studiată prin această documentație, compusă în înteles urban din C.F. nr. 255952, nr. Top. 460/2, cu suprafața de 67.00 mp reprezentând curtea interioară și C.F. nr. 278541, nr. Cad. 278541 cu suprafața de 372.00 mp reprezentând terenul de sub construcția existentă și C.F. nr. 278541-C1, nr. top 460/1-C1, nr. cad. 278541-C1, reprezentând clădirea existentă. Astfel parcela în înteles urban are o suprafață totală de 439.00 mp, din care 372.00 mp suprafață construită și 67.00 mp suprafață liberă.

#### Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Imobilele, din C.F. nr. 255952, nr. Top. 460/2 și C.F. nr. 278541, nr. cad. 278541, se află în coproprietate cu Dumitru Horia Ovidiu, Dumitru Carmen Cristina, Capata Ioan, Capata Emilia, Cutcan Marcela Ileana, Ban Dumitru, Eram Alexandre Douglas și Esca-Eram Andreea Ioana.

În zona studiată terenurile sunt în totalitate proprietăți private, exceptând drumul public de acces strada Valea Chintăului, care este proprietate publică de interes local și parcela spre sud care este proprietatea Municipiului Cluj Napoca.

#### Parametrii seismici caracteristici zonei

Perimetrul cercetat aparține, din punct de vedere geomorfologic, unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru. A fost indentificat nisip argilos ca și categorie granulometrică, fără fenomene dinamice active. Apa nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

Climatul de tip continental moderat al zonei, impune conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț, ceea ce înseamnă o adâncime minimă de -0.80 – 0.90 m. Pentru extinderea propusă condițiile de fundare trebuie să respecte o adâncime mai mare de 3.30 m față de terenul actual.

Zona seismică. În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: - coeficientul **ag** egal cu **0.10 g**;

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, conform NP 074-2014.

#### Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare,etc):

Acest proiect se referă exclusiv la terenul nr. 278541, ceea ce înseamnă clădirile de pe parcela în sens urbanistic, cealaltă parte nr. 255952 fiind curtea interioară. Intervenția propusă se desfășoară doar pe partea conținută în UTR SZCP\_C1\_b, respectiv clădirile din spate, porțiunea existentă cu regim Parter. Acestea se află într-o stare de degradare și abandon general de multă vreme, deși nu prezintă probleme

de stabilitate totuși nu aduc niciun fel de plus valoare zonei în general și proprietarilor în special, astfel că o restructurare funcțională și structurală este extrem de bine venită.

#### Echiparea existentă:

Zona în care este amplasată parcela studiată este echipată cu toate rețelele de alimentare utilități: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, canalizare stradală publică.

#### **4. Reglementări:**

##### Obiectivele noi solicitate:

La cererea beneficiarului, s-a obținut certificatul de urbanism nr. 1826 din 25.04.2019, eliberat de Primăria Cluj-Napoca, cu scopul demolării parțiale a unor imobile existente și extinderea, etajarea, reabilitarea și reafășurarea imobilului rezultat, recompartimentări interioare, împrejmuire proprietate, amenajări incintă. Acest proiect se referă exclusiv la terenul nr. 278541, ceea ce înseamnă clădirile de pe parcela în sens urbanistic, cealaltă parte nr. 255952 fiind curtea interioară. Intervenția propusă se desfășoară doar pe partea conținută în UTR SZCP\_C1\_b, respectiv clădirile din spate, porțiunea existentă cu regim Parter.

##### Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Clădirea existentă pe parcela cu nr. cadastral 278541-C1, nr. top 460/1-C1, are următoarele caracteristici

- în plan, ca amprentă la sol, ocupă toată parcela, din limită în limită, cu excepția unei porțiuni, de lungime maximă 5.00 m, pe latura estică unde se face intrarea în curtea interioară ( parcela din C.F. 255952, nr. Top. 460/2) și curtea aceasta interioară.
- frontal se respectă aliniamentul existent atât la strada Napoca, cât și la strada Fortăreței, clădirile vecine fiind și ele construite pe limita de proprietate.

Corpul cu acces din strada Napoca, rămâne cu funcțiunile existente, respectiv spațiu comercial la subsol și parter, iar la etaj locuire; forma în plan a acestuia este de trapez, cu regim de înălțime S+P+E.

Corpul asupra căruia se intervine, cel amplasat strict în U.T.R. SZCP\_C1\_b, are în prezent funcțiunea de locuire, cu forma în plan de U inegal (latura vestică mai scurtă), cu regim de înălțime S+P pentru latura estică, P pentru latura sudică și cea estică.

##### Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi și Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Proprietarii doresc demolarea corpului de clădire construit de-a lungul limitei de proprietate din est și care parazitează zidul de împrejmuire, eliberând astfel o porțiune de teren care va asigura iluminat, aerisire și o impresie generală mai bună pentru restul dezvoltării. Pe calcanul de pe latura vest se va construi un etaj nou și mansardă peste corpul subsol și parter existent, într-o manieră care va păstra intacte bolțile de cărămidă ale încăperilor existente. Pe latura din sud se va construi un corp îngust și înalt pentru scara principală de acces la noul etaj. De aici o altă scară dedicată va urca la mansardă.

La fiecare nivel se va amenaja un apartament (3 apartamente în total), iar la subsol boxe de depozitare.

În cadrul lucrărilor clădirea propusă va căpăta o înfățișare nouă, goluri de la parter vor fi păstrate sau închise, iar golurile părților noi vor fi într-o compoziție armonioasă cu acestea. În mare se va respecta arhitectura zonei și imaginea clasică. Acoperișul nou va fi cu panta 38° și vor fi două lucarne pentru iluminarea corespunzătoare a mansardei. Deasemenea vor fi ferestre de mansardă. Acoperișul casei scării principale este în corelație cu propunerea pentru dezvoltarea de pe Fortăreței nr. 4 ilustrat în P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 958/28.11.2017, de la care preia cota cornișei și silueta acoperișului.

##### Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal se realizează direct din strada Napoca pentru corpul nordic și direct din strada Fortăreței pentru corpul sudic. Ambele străzi au profile stabilite asupra cărora nu se intervine.

Datorită dimensiunilor mici ale parcelei și a situării în zona centrală a orașului Cluj-Napoca, parcela nu are acces auto și nici nu poate avea în viitor.

Conform art. 8. Circulații și accese, din certificatul de urbanism nr. 1826/25.04.2019, extras din Regulamentul Local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare, parcela are acces pietonale directe din drumuri publice și se conservă accesele actuale.

Conform art. 9 Staționare autovehiculelor, din certificatul de urbanism nr. 1826/25.04.2019, extras din Regulamentul Local de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca în vigoare, având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului, precum și conceptele naționale și internaționale privind calitatea vieții, calitatea spațiului urban și încurajarea mijloacelor de transport în comun și alternative, **asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie**. La nevoie, locuri de parcare se pot asigura prin contract de închiriere, cel mai apropiat parking public fiind parking-ul de la Primăria Cluj-Napoca.

#### Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Prin demolarea laturii sud-estice a construcției existente, cea de-a lungul străzii Fortăreței, se câștigă spațiu verde amenajat pe parcelă și lumină naturală pentru latura interioară vestică extinsă prin propunere, lucruri care în prezent lipsesc total.

Terenul este plan și nu sunt necesare operațiuni de adaptare a clădirii la relieful zonei.

#### Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Regimul de zonă protejată este stabilit prin P.U.G. Cluj-Napoca, conform anexei 5 din Regulamentul Local de Urbanism, unde parcelele și clădirea studiată sunt înscrise la nr. crt. 306, ca clădire cu valoare artistică ambientală – casă din secolul XIX cu valoare de patrimoniu 2 ( pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice).

Parcelele studiate sunt amplasate în U.T.R ZCP C1 - zona centrală suprapusă peste incinta fortificată, parte a zonei centrale a municipiului suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale și sunt componentă a Ansamblului Urban Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ -II- a-A – 07244.

U.T.R ZCP-C1 are două subzone astfel – ZCP\_C1\_a - subzona aferentă principalelor spații publice în interiorul incintei fortificate, în care este încadrat corpul de la strada Napoca și ZCP\_C1\_b subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate, în care este încadrat corpul de clădire cu acces din strada Fortăreței – corp de clădire asupra căruia se doresc intervențiile menționate (demolare parțială pentru corp parazitar, extindere și recompartimentări interioare).

#### Condiționări impuse pentru clădiri existente

Intervențiile se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente, se va conserva expresia arhitecturală și modentura fațadelor cu excepția cazurilor în care se revine la o situație anterioară considerată favorabilă sau la situația inițială. Se interzice eliminarea decorațiunilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri...), tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare sau se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptate forme moderne de tâmplărie.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea /extinderea corpurilor existente se vor evidenția /diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

#### Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

În situația existentă, parcelele studiate nu beneficiază de spațiu verde amenajat sau neamenajat, în plus curtea interioară existentă, destinată strict circulației pietonale, este foarte mică ( lățime minimă 2.90 m, lățime maximă 5.00 m în zona accesului pe parcela din strada Fortăreței).

Prin intervenția propusă de demolare, se renunță la corpul parazitar cu regim de înălțime parter de latura estică și se propune amenajarea unui spațiu verde pe locul acestuia, reabilitând astfel spațiul verde și îmbunătățind calitatea luminii pentru latura vestică și sudică construită și extinsă.

Prin spațiul verde propus se ajunge de la un procent existent de 0.00 % spațiu verde la 10.55 %.

#### Profiluri transversale caracteristice:

Strada Napoca si strada Fortăreței de pe care se realizează accesul pietonal pentru parcelele studiate, au profile caracteristice existente stabilite, care se mențin.

#### Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Pentru extinderea propusă se va respecta adâncimea fundațiilor clădirii existente și a clădirii de la nr.4 str. Fortăreței construită pe limita de proprietate.

#### Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Construcția existentă, înscrisă în Cartea Funciară nr. 278541 -C1, nr. cad. 278541-C1 este compusă din punct de vedere arhitectural, din două corpuri :

- corpul nordic cu acces din strada Napoca, cu regim de înălțime subsol, parter, etaj și funcțiuni mixte : spații comerciale la subsol și parter, locuire la etaj
- corpul în formă de U inegal, care ocupă laturile sud-vest, sud, sud-est, cu acces din strada Fortăreței, asupra căruia se intervine, în prezent cu regim de înălțime subsol parțial și parter. In urma intervențiilor propuse, se demolează corpul parazit parter de pe latura sudică și estică, se extinde latura vestică pe verticală la regim de înălțime S+P+E+M, se extinde pe orizontală cu corpul sudic, regim de înălțime P+E+M.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe, terase, alei).

### **PARCELA ÎN SENS URBANISTIC (CF 278541 + CF 255952)**

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Suprafață teren (S <sub>t</sub> )	439.00 m <sup>2</sup>	100.00 %
Suprafață construită (S <sub>c</sub> )	325.42 m <sup>2</sup>	74.10 %
Suprafață liberă	113.58 m <sup>2</sup>	25.90 %
Suprafata spatiu verde ( din suprafata libera)	46.32 m <sup>2</sup>	10.55 %
<b>INDICI URBANISTICI</b>		
Suprafață construită (S <sub>c</sub> )	325.42 m <sup>2</sup>	
Suprafață construită desfășurată (S <sub>cd</sub> )	877.49 m <sup>2</sup>	
P.O.T. (S <sub>c</sub> / S <sub>t</sub> x 100)	74.10 %	
C.U.T. (S <sub>c</sub> / S <sub>t</sub> )	1.99	

### **TEREN AFERENT UTR SZCP C1 b (din CF 278541)**

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Suprafață teren (S <sub>t</sub> )	170.41 m <sup>2</sup>	100.00 %
Suprafață construită (S <sub>c</sub> )	111.25 m <sup>2</sup>	65.28 %
Suprafață liberă	59.16 m <sup>2</sup>	34.72 %
<b>INDICI URBANISTICI</b>		
Suprafață construită (S <sub>c</sub> )	111.25 m <sup>2</sup>	
Suprafață construită desfășurată (S <sub>cd</sub> )	251.49 m <sup>2</sup>	
P.O.T. (S <sub>c</sub> / S <sub>t</sub> x 100)	65.28 %	
C.U.T. (S <sub>c</sub> / S <sub>t</sub> )	1.48	

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona este echipată cu toate utilitățile (apă, canal, electrica, gaze naturale, telefonizare) și acestea se vor prelungi pentru racordarea extinderii propuse.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor tv satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1826 din 25.04.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca, s-a cerut demolarea parțială la imobile existente și extindere, etajare, reabilitare și refațadizare imobil, recompartimentări interioare, împrejmuire proprietate, amenajări incintă, pentru imobilele din extrasele de Carte Funciară nr. 255952, 278541 și 278514 -C1.

Se respectă indicii urbanistici maximali, se respectă funcțiunea zonei și a unității teritoriale de referință, în conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Municipiului Cluj Napoca.

Întocmit,  
arh. urb. Nicoleta Micu

