



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

Documentație pentru obținerea

**P.U.Z.**

pentru lucrarea:

---

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI  
SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, STR.  
ȘTEFAN PASCU- EST**

nr. CAD/topo 352892, 352893, 352896, 352897, Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI: 36330743, J12/2738/2016**  
Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj  
tel. 0754452988

Simbol proiect: **156/2022**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Cluj-Napoca  
Noiembrie 2023

---



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

1. Fișa proiectului
2. Certificat de urbanism
3. Extras de carte funciară
4. CI
5. Memoriu tehnic

### **B. Piese desenate**

U.01. Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1:5000, 1:2000
U.02. Plan de situație existent	sc. 1:500
U.03. Plan reglementări urbanistice	sc. 1:500
U.04. Plan reglemnetări edilitare	sc. 1:500
U.05. Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:500
U.06. Plan posibilitate de mobilare	sc. 1:500
U.07. Informarea populației	sc. 1:500
U.08. Studiu de însorire	-
U.09. Imagine volumetrică 1	-
U.010. Imagine volumetrică 2	-
U.011. Plan dezvoltare ulterioară	sc. 1:1500
U.012. Relația zonă-oraș	-
U.013. Analiza sectorială	-



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE

<b>Denumirea obiectivului:</b>	<b>ELABORARE P.U.Z.- INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, STR. ȘTEFAN PASCU-EST</b>
<b>Amplasamentul obiectivului:</b>	nr. CAD/topo 352892, 352893, 352896, 352897, Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Proiectantul lucrării:</b>	<b>S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.</b> <b>CUI: 36330743, J12/2738/2016</b> Str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj tel. 0754452988
<b>Beneficiarul lucrării:</b>	<b>Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN</b>
<b>Simbol proiect:</b>	<b>156/2022</b>
<b>Faza de proiect:</b>	<b>P.U.Z.</b>



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

## **2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**

### **2.01. Obiectul proiectului**

Tema de proiectare presupune instituirea unei subzone de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar și construirea unei clădiri cu sală de sport cu dotări aferente.

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj și cuprinde parcelele:

- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352892, nr. CAD/topo 352892**, aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 154 mp.**
- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352893, nr. CAD/topo 352893**, aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 1400 mp.**
- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352896, nr. CAD/topo 352896**, aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 51 mp.**
- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352897, nr. CAD/topo 352897** aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 395 mp.**

### **2.02. Încadrarea în zonă – Amplasament**

**Încadrare în localitate și zonă:**

Parcelele care au generat studiul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, la adresa Str. Ștefan Pascu. Zona studiată se încadrează în UTR conform PUG Cluj-Napoca **ULiu (Zonă de urbanizare- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).**

#### **Surse de documentare**

PUG Cluj-Napoca;  
Plan topografic;  
Geoportal ANCPJ;  
Google Earth/Maps.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.01. Descrierea terenului**

Parcelele care au generat studiul aferent acestui document, aflate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, se află în posesia **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN** și însumează **o suprafață de 2000.00 mp.**

Parcela cu nr. **CF 352892** are formă trapezoidală, având toată latura vestică de 72.73 m cu deschidere la Str. Ștefan Pascu. Latura estică de 72.40 m se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo. 352893. Latura sudică, însumând 2.50 m, se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo 352896, iar latura nordică, de 1.18 m, se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo 331588.



## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

Parcela cu nr. **CF 352893** are formă rectangulară, având toată latura vestică de 72.40 m cu deschidere la parcela având nr. CAD/topo 352892. Latura estică de 69.62 m se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo. 345209. Latura sudică de 19.52 m se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo 352897, iar latura nordică, de 20.72 m, se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo 331588. Parcela cu nr. **CF 352896** are formă rectangulară, având toată latura vestică de 20.35 m cu deschidere la Str. Ștefan Pascu. Latura estică de 20.35 m se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo. 352897. Latura sudică, însumând 2.51 m, se învecinează cu Str. Ștefan Pascu, iar latura nordică, de 2.51 m, se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo 352892. Parcela cu nr. **CF 352897** are formă rectangulară, având toată latura vestică de 20.35 m învecinată cu parcela având nr. CAD/topo 352896. Latura estică de 20.33 m se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo. 345209. Latura sudică, însumând 19.69 m, se învecinează cu un drum servitute de trecere în favoarea imobilului nr. CAD/topo 345209, iar latura nordică, de 19.52 m, se învecinează cu parcela având nr. CAD/topo 352893.

### Regim juridic

Terenul studiat, cuprinzând parcelele identificate cu nr. **CF 352892, nr. CAD/topo 352892, nr. CF 352893, nr. CAD/topo 352893, nr. CF 352896, nr. CAD/topo 352896 și nr. CF 352897, nr. CAD/topo 352897**, aflate în posesia **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj și are **o suprafață de 2000.00 mp**. Conform CF, în cazul celor 4 parcele este vorba despre un teren intravilan având categoria de folosință arabil.

### Regim economic

Terenul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj în UTR-ul ULiu (Zonă de urbanizare- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban).

### Regimul tehnic

Conform CF, nu există sarcini.

Pe parcelele care au generat studiul, identificate cu nr. **CF 352892, nr. CAD/topo 352892, nr. CF 352893, nr. CAD/topo 352893, nr. CF 352896, nr. CAD/topo 352896 și nr. CF 352897, nr. CAD/topo 352897**, aflate în posesia **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, nu există construcții în prezent.

### 3.02. Vecinătăți

Nord:	Teren intravilan având nr. CAD/topo 331588;
Sud:	Drum servitute de trecere în favoarea imobilului nr. CAD/topo 345209;
Vest:	Strada Ștefan Pascu;
Est:	Teren intravilan având nr. CAD/topo 345209.

### 3.03. Căi de comunicație – accese

Accesul pe parcelă se realizează de pe latura vestică, de pe Strada Ștefan Pascu.



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **3.04.Echipare edilitară**

Zona este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar.

### **3.05.Indici urbanistici și bilanț teritorial**

Conform PUG Cluj-Napoca: **UTR ULiu**– Zonă de urbanizare- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban:

**POTmax= 35.00%; CUTmax= 0.90; Hmax= D+P+M/R.**

Conform planșelor de arhitectură anexate și extraselor CF:

**Suprafața terenului din zona de studiu= 2000.00 mp.**

**Sc existentă= 0.00 mp;**

**Scd existentă = 0.00 mp;**

**POT existent = 0.00 %;**

**CUT existent = 0.00.**

## **4. SITUAȚIA PROPUȘĂ**

### **4.01. Elemente de tema**

Tema de proiectare presupune instituirea unei subzone de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar și construirea unei clădiri cu sală de sport cu dotări aferente.

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj și cuprinde parcelele:

- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352892, nr. CAD/topo 352892**, aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 154 mp.**
- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352893, nr. CAD/topo 352893**, aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 1400 mp.**
- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352896, nr. CAD/topo 352896**, aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 51 mp.**
- Parcela, aflată la adresa Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având nr. **CF 352897, nr. CAD/topo 352897** aflată în proprietatea **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**, având **suprafața de 395 mp.**

### **4.02. Determinarea soluției de organizare urbanistică**

Din punct de vedere urbanistic, reglementarea P.U.Z.-ului va determina dezvoltarea zonei.



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

#### **4.03. Organizarea circulației, parcaje, accese**

Accesul auto și pietonal în parcelă se va realiza dinspre latura vestică a acesteia, de pe Strada Ștefan Pascu. Parcarea vehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, la nivelul solului.

Conform temei de proiectare și Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Cluj-Napoca, sunt necesare **12 locuri de parcare auto:**

- 1 loc de parcare pentru zona administrativă (un loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public);
- 3 locuri de parcare pentru alimentație publică (un loc de parcare pentru fiecare 20 locuri la masă și un loc de parcare pentru personal);
- 2 locuri de parcare pentru sala de sport (câte un loc de parcare la 250 mp de teren de sport);
- 4 locuri de parcare pentru vizitatori (câte un loc pentru fiecare 15 locuri pentru public aferent sălii de sport);
- 2 locuri de parcare suplimentare.

Conform temei de proiectare și Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Cluj-Napoca, sunt necesare **12 locuri de parcare pentru biciclete:**

- 1 loc de parcare pentru zona administrativă (un loc de parcare la 80 mp AU);
- 3 locuri de parcare pentru alimentație publică (un loc de parcare la fiecare 50 mp AU);
- 2 locuri de parcare pentru sala de sport (câte un loc de parcare la 250 mp de teren de sport);
- 4 locuri de parcare pentru vizitatori (câte un loc pentru fiecare 15 locuri pentru public aferent sălii de sport);
- 2 locuri de parcare suplimentare.

#### **4.04. Circulații pietonale, circulații auto și spații verzi**

Circulațiile pietonale și auto vor fi separate și nu se vor perturba una pe cealaltă. Suprafețele rămase neconstruite, terase, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei.

#### **4.05. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine**

Se propune o retragere de 1 metru față de Strada Ștefan Pascu. Spre celelalte 3 laturi, se propune o retragere de 3 metri.

#### **4.06. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus este (2S)+D+P, P înalt.

#### **4.07. Structura**

Nu este cazul.

#### **4.08. Utilitățile edilitare**

Beneficiarii se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.



**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

#### **4.09. Depozitarea și evacuarea deșeurilor**

Deșeurile se vor depozita în spații special amenajate din interiorul parcelei și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate în baza unui contract.

#### **4.10. Indici urbanistici și bilanț teritorial**

Conform PUG Cluj-Napoca: **UTR S\_Et\***– Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar:

**POTmax= 40.00%; CUTmax= 2.2; Hmax= 25m.**

Conform planșelor de arhitectură anexate și extrasului CF:

**Suprafața terenului din zona de studiu= 2000.00 mp;**

**Suprafața terenului cedat aferent lărgirii Str. Ștefan Pascu= 205.07 mp.**

**S teren rămasă= 1794.93 mp;**

**Sc propusă= 797.50 mp; Scd propusă = 1110.50 mp;**

**POT propus = 39.87 %; CUT propus =0.55.**

Întocmit,

**arh. stag. Teodor-Vlad RAȚ**

Șef de proiect,

**arh. urb. Alida VIȘAN**



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, STR. ȘTEFAN PASCU-EST

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 53 din 03.04.2023  
nr. CAD/topo 352892, 352893, 352896, 352897, Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-  
Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN**

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI: 36330743, J12/2738/2016**  
Str. Cuza Voda, nr. 20, Floresti, jud Cluj  
tel. 0754452988

Simbol proiect: **156/2022**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Cluj-Napoca  
Noiembrie 2023

## **CUPRINS**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1. Definiție și scop**
- 2. Domeniu de aplicare**

### **II. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI FUNCȚIONALE**

- 3. S\_Et\*- Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar.**

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent municipiului Cluj-Napoca.

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Definiție și scop**

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei reglementate, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

#### **2. Domeniu de aplicare**

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul zonei reglementate, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.9.

Prezentul Regulament Local de Urbanism conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

## **II. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI FUNCȚIONALE**

### **3. S\_Et\*- Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar.**

#### **Secțiunea 1. Caracterul zonei**

Clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

#### **Secțiunea 2. Utilizare funcțională**

Funcțiunea predominantă este cea de sală de sport. Aceasta este completată de dotări aferente funcțiunii, având caracter economic de tip terțiar:

- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Sunt permise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Sunt permise garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public;
- accesul să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- să fie parte a unei activități de tip comercial- producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Se interzic orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **Secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Retragerea clădirilor de la aliniament va fi de minim 1 metru după cedarea suprafeței necesare lărgirii Străzii Ștefan Pascu.

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3 metri.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 3 metri.

##### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

### Circulații și accese

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din partea vestică a parcelei, din Strada Ștefan Pascu. Accesul 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.

### Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca. 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.

Se admite staționarea/parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

### Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă nu va depăși 21 metri, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 metri.

### 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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, 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.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară, se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Colorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea colorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-napoca.

#### Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zona este echipată complet edilitar. 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.

#### Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% din suprațe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizață din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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 transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **Secțiunea 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

##### Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim= 40%.

##### Coeficient maxim de utlizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim= 2.2.

Intocmit,  
**arh. stag. Teodor-Vlad RAȚ**

Sef de proiect,  
**arh. urb. Alida VIȘAN**