

SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. TULOGDY László György  
Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr.12, ap. 6, jud. Cluj  
J12/3851/2017, CUI: 37782062;  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca, RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)



## FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU și ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1, C3, C4, REPARAȚII CAPITALE CORP C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, REFACERE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI INFORMARE**

Beneficiar: **DAC ESTATES S.R.L. și CONSRED CONSTRUCT S.R.L.  
RO 38879471, RO27147780**

Amplasament investiție: **Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, strada Decebal, nr.104-106**  
Proiectant general: **EKTRA STUDIO S.R.L.  
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 12. ap. 6.  
J12/3851/2017; CUI RO37782062  
email: [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)**

Sef proiect: **arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229**  
Proiectat : **arh. CIUPE Marius Augustin, Nr. TNA 9369**  
Faza: **P.U.D.**  
Data: **ianuarie 2023**

## LISTĂ CU SEMNĂTURI

Sef proiect: **arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229**  
Proiectat: **arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229**  
Proiectat: **arh. CIUPE Marius Augustin, Nr. TNA 9369**



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

01. Foaie prezentare
02. Borderou piese scrise și piese desenate
03. Listă semnături
04. Certificat de înregistrare
05. Copie C.I. reprezentant
06. C.F nr. 352448 (amplasament studiat)
07. Anunt ziar inițiere studiu
08. Certificat de Urbanism nr. 1207 din data de 25.05.2023
09. Avize si acorduri stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 1207 din data de 25.05.2023:
  - Agenția pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca
  - aviz alimentare cu apa | canalizare
  - aviz gaze naturale
  - aviz energie electrică
  - aviz salubritate
  - aviz telefonizare
  - aviz Direcția de Sănătate Publică
  - siguranța circulației;
  - dovada OAR;
  - Documentație topo;
  - Studiu Geotehnic;

### B. PIESE DESENATE

- |      |                                       |            |
|------|---------------------------------------|------------|
| U.01 | ÎNCADRARE ÎN ZONĂ                     | sc. 1:5000 |
| U.02 | SITUAȚIE EXISTENTĂ                    | sc. 1:500  |
| U.03 | REGLAMENTĂRI URBANISTICE              | sc. 1:500  |
| U.04 | REGLAMENTĂRI EDILITARE                | sc. 1:500  |
| U.05 | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ        | sc.1:500   |
| U.06 | POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | sc.1:500   |
| U.07 | SECȚIUNE S1-S1                        | sc. 1:200  |
| U.08 | SECȚIUNE S2-S2                        | sc. 1:200  |
| U.09 | FRONT STRADAL                         | sc. 1:200  |
| U.10 | ILUSTRĂRI URBANISTICE                 | sc. 1:200  |
| U.11 | ILUSTRĂRI URBANISTICE                 | sc. 1:200  |
| U.12 | PLAN SUBSOL PROPUȘ                    | sc. 1:200  |
| U.13 | FOTOGRAFII SITUAȚIA EXISTENTĂ         |            |

## MEMORIU TEHNIC – FAZA AVIZE PUD + DTAC

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU și ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONȘTRUCȚII EXISTENTE C1, C3, C4, REPARAȚII CAPITALE CORP C2, CONȘTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, REFACERE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI INFORMARE**

Beneficiar: **DAC ESTATES S.R.L. și CONSRED CONȘTRUCT S.R.L.  
RO 38879471, RO27147780**

Amplasament investiție: **Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, strada Decebal, nr.104-106**  
Proiectant general: **EKTRA STUDIO S.R.L.**  
**Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 12. ap. 6.  
J12/3851/2017; CUI RO37782062  
email: info@ektra.ro**

Sef proiect: **arh. TULOGDY László György, Nr. TNA 4229**  
Proiectat : **arh. CIUPE Marius Augustin, Nr. TNA 9369**  
Faza: **AVIZE PUD + DTAC**  
Data: **ianuarie 2023**

#### OBIECTUL PROIECTULUI

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, Str. Decebal, nr.104-106.

#### **UTR: RrM1**

#### **PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT REȘTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONȘTRUIRE ÎNCHIS**

Tema de proiectare prevede desființarea construcțiilor C1, C3, C4 existente pe parcele, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte de locuințe colective cu spații comerciale la parter destinate publicului, reparații capitale ale corpului de clădire C2, organizarea de șantier, realizarea împrejurii proprietății și realizarea amenajărilor exterioare. Se vor realiza racorduri și branșamente utilități.

Tema de proiect prevede înscrierea clădirii în regulamentul de urbanism existent în zonă: UTR **RrM1**

Conform Art. 32 (1) din legea 350 "autoritatea publică locală are dreptul ca (...) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat."

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### Regimul juridic:

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca.

Imobilul este în proprietate privată conform extrasului de carte funciară: **C.F. NR. 352448, 352448-C1, 352448-C2, 352448-C3, 352448-C4;**

#### **BENEFICIARI:**

**DAC ESTATES S.R.L.RO 38879471, și CONSRED CONȘTRUCT S.R.L. RO27147780**

#### **ADRESA LUCRARE:**

**Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Decebal, nr.104-106**

**S teren = 1077mp**

**C1- S construita 61 mp, spatiu de servicii cu acces public;**

**C2 - S construita 52 mp, casa din caramida;**

**C3 - S construita 125 mp, casa din caramida;**

**C4- S construita 87mp, casa din caramida;**



**Regimul economic:** Folosință actuală: teren categoria de folosință curți-construcții, imobile-construcții (3 case și un spațiu servicii cu acces public);

**Caracterul propus:** Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

#### 2. 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 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.

#### 3. UTILIZĂRI 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 refofosibile;

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

Ansamluri 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.

#### Caracterul zonei:

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

(a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;

(b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;

(c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.

(d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;

(e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;

(f)degradarea spațiului public, parcare în exces;

(g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;

(h)aparitia unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

**Terenul studiat are o suprafața de 1077 mp și este încheșat urbanistic fiind flancat de doua Imobile cu functiuni Mixte.**

**AC 222/2020 - AC pentru Construire Imobil S+P+4E+Er cu functiuni mixte, imprejmuire, amenajari exterioare - str. Decebal 108**

**AC 85/2017 - AC pentru Construire Imobil S+P+Mez+4E cu functiuni mixte, amenajari exterioare - str. Decebal 100-102**



Circulații - Căile de comunicație existente

Accesul pe teren se face de pe strada Decebal - latura nordică a parcelei.

Ocuparea terenului - situația existentă

Momentan pe terenul studiat se află 4 clădiri cu destinație de locuire și servicii conf. extrasului de carte funciară 352448

**S teren= 1077mp**

**Funcțiuni conform C.F. Nr. 352448:**

**C1 = 61 mp - Spațiu servicii cu acces public, construcție cărămidă;**

**C2 = 52 mp - casă din cărămidă;**

**C3 = 125 mp - casă din cărămidă;**

**C4 = 87mp - casă din cărămidă;**

S construită existentă = 325 mp

S desfășurată existentă = 325 mp

Regim înălțime existent = P

Înălțime cornișă existentă - 2.40 m

Înălțime coamă existentă - 6.00 m

**P.O.T. existent 30.17%** (325 mp / 1077 mp)x100

**C.U.T. existent 0.30** (325 mp / 1077 mp)

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

Suprafață teren = 1077 mp	100 %
Suprafață construită = 325 mp	30,17 %
Suprafață spații verzi = 709,04 mp	65,83 %
Suprafață circulații pietonale+auto = 43,10 mp	4,00%

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE**

Tema de proiectare prevede desființarea construcțiilor C1, C3, C4 existente pe parcele, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte de locuințe colective cu spații comerciale la parter destinate publicului, reparații capitale ale corpului de clădire C2, organizarea de șantier, realizarea împrejuririi proprietății și realizarea amenajărilor exterioare. Se vor realiza racorduri și branșamente utilități.

**SITUAȚIA PROPUȘĂ:**

**P.O.T.** (funcțiune mixtă) = **34,40 %** ( 318,50 mp+52 mp - Sconstruită / 1.077,00mp Steren )x100

P.O.T. maxim - 50.00% - 538.50 mp

**\*la calculul P.O.T. s-a luat conturul etajului superior**

Nivelele superioare (destinație de locuire)= **29.55 %** ( 318,50mp - Sconstruită / 1.077,00 mp Steren )x100

Procent maxim nivele locuire - 40.00% - 430.80 mp

**C.U.T. = 2.11** ( 2281,25 mp - Sconstruită desfășurată / 1.077,00 mp Steren)

C.U.T. maxim - 2.60 - 2,800.2 mp

**REGIM ÎNĂLȚIME PROPUȘ = S+P+Mez+4E+2R**

**H atic propus = 25.00 m**

**H cornișă propus = 18.50 m**

**APARTAMENTE PROPUȘE = 20 APARTAMENTE**

din care 19 apartamente în imobilul nou propus și 1 apartament în Corp C2

**NECESAR PARCĂRI:**

**Acces gang 5,50 m lățime**

*număr parcări propuse : vor fi calculate conform Anexei 2;*

**APARTAMENTE = 20 locuri de parcare**

(1 loc parcare / apartament < 100 mp);

**SPAȚIU COMERCIAL = 3 locuri de parcare**

(1 loc de parcare / 80 mp suprafață de vânzare)

**Total parcări rezultate = 23 locuri parcare**

din care 7 exterioare și 16 în subsol;



BILANT TERITORIAL PROPUȘ :	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN =	1.077,00mp =	100,00%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ =	370,50 mp =	34,40%
CIRCULAȚII PIETONALE ȘI AUTO =	421,20 mp =	39,10%
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI PE SOL =	215,40 mp =	20,00%
LOC DE JOACĂ =	70,00 mp =	6,50%

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Front la strada Decebal - drum public cu 2 benzi de circulație: 18,00 m

Adâncime parcelă: 63 m

Suprafață parcelă: 1077mp

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (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. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea propusă se va realiza pe aliniament confrom celor doua imobile invecinate.

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Clădirea de va dezvoltă în adâncime de 18m.

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 sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate 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 fața 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. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

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.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

#### 7. 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.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**Accesul în curtea interioară se va realiza printr-un gang de acces cu lățimea de 5,50 m.**

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.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Parcarea autoturismelor se va realiza în garajul subteran, 17 locuri de parcare.**

**În zona gangului se vor amenaja 8 locuri de parcare destinate spațiului comercial și locuirii.**

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).

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**Regimul de înălțime propus: S+P+Mezanin+4E+2Er.**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 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 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Aspectul exterior este conform regulamentului de urbanism.**

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 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

**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.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 împiedica 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).

### 14. ÎMPREJMUIRI

**Se va reface împrejmuire laterală și posterioară.**

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 pemite 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.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), 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.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

**POT propus: 35.28%**

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**CUT propus: 2.35**

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

IANUARIE 2023, Cluj-Napoca

Întocmit,  
arh. CIUPE Marius Augustin Nr. TNA 9369

Șef proiect,  
arh. TULOGDY László György  
EKTRA STUDIO SRL

