

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE PUZ DE URBANIZARE PENTRU UTR-UM3,  
FUNCTIUNE ANSAMBLU MIXT**

AMPLASAMENT:

**Strada Soporului f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

C.F. Nr. 296675, Nr. Top. 15559/4/1/2

C.F. Nr. 293814, Nr. Cad. 14989

C.F. Nr. 255191, Nr. Top. 15559/1/1/1, 15559/3/1/2

C.F. Nr. 309321, Nr. Cad. 309321

C.F. Nr. 309320, Nr. Cad. 309320

C.F. Nr. 309322, Nr. Cad. 309322

BENEFICIAR:

**VARGA IOAN ALEXANDRU**

Str. Jupiter nr. 6, ap. 7, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**I&C TRANSILVANIA CONSTRUCȚII SRL**

Str. Mihai Viteazul nr. 45, mun. Turda, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

PROIECT NR. **24/13/2018**

## **Borderou:**

### Piese Srise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

### Piese desenate – P.U.Z.:

A00. Plan de încadrare în zonă	sc. 1: 5 000
A01. Plan de încadrare relaționare cu alte documentații	sc. 1: 2 000
A02. Situația existentă	sc. 1: 1 000
A03. Reglementări urbanistice	sc. 1: 500
A04. Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A05. Reglementări edilitare	sc. 1: 1 000
A06. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1 000
A07. Mișcarea parcelelor	sc. 1: 1 000

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ DE URBANIZARE PENTRU UTR-UM3,  
FUNCTIUNE ANSAMBLU MIXT**

Adresa obiectiv: **Str. Soporului f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**  
C.F. Nr. 296675, Nr. Top. 15559/4/1/2, S = 12 760 mp  
C.F. Nr. 293814, Nr. Cad. 14989, S = 1 450 mp  
C.F. Nr. 255191, Nr. Top. 15559/1/1/1, 15559/3/1/2, S = 5 800 mp  
C.F. Nr. 309321, Nr. Cad. 309321, S = 1 092 mp  
C.F. Nr. 309320, Nr. Cad. 309320, S = 3 029 mp  
C.F. Nr. 309322, Nr. Cad. 309322, S = 3 029 mp

Inițiator: **VARGA IOAN ALEXANDRU**  
Str. Jupiter nr. 6, ap. 7, Cluj-Napoca, jud. Cluj  
**I&C TRANSILVANIA CONSTRUCȚII SRL**  
Str. Mihai Viteazul nr. 45, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **Octombrie 2018**

**Proiect:** **24/13/2018 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

## 1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea urbanizării în suprafață de **27185 mp.**

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 4865 din 20.11.2018, în scopul: elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Se propune **studierea** unui areal în suprafața de 35 000,00 mp, delimitat după cum urmează:

- Nord: paraul Becas
- Sud: strada Soporului
- Est: parau / canal (zona Ve)
- Vest: proprietate privată, imobil de locuințe colective, nr. cad. 316991

Se propune **reglementarea** prin prescripțiile PUZ a unui teritoriu în suprafața de **27185 mp.** Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Soporului f.n., și se compune din 6 parcele, conform extraselor CF:

C.F. Nr. 296675, Nr. Top. 15559/4/1/2, S = 12 760 mp

C.F. Nr. 293814, Nr. Cad. 14989, S = 1 450 mp

C.F. Nr. 255191, Nr. Top. 15559/1/1/1, 15559/3/1/2, S = 5 800 mp

C.F. Nr. 309321, Nr. Cad. 309321, S = 1 092 mp

C.F. Nr. 309320, Nr. Cad. 309320, S = 3 029 mp

C.F. Nr. 309322, Nr. Cad. 309322, S = 3 029 mp

## 1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014 și Hcl nr. 118/1.04.2015 pentru modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Gheorgheni Est - str. Soporului.

Accesul în zonă se realizează prin strada Soporului.

### 2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată, în prezent aflată în curs de dezvoltare, reprezintă un viitor pol de atractivitate pentru dezvoltarea ansamblurilor de locuințe colective. Foarte bine amplasată, în vecinătatea rețelelor de transport în comun, parcurilor (parcul Cartodrom în curs de finalizare), școlilor, grădinițelor și centrelor comerciale, zona este una din puținele areale în curs de urbanizare ce pot beneficia de dotări corespunzătoare locuirii. Prezentul PUG prevede largirea străzii Soporului, realizarea unei noi străzi pe malul Becasului, precum și realizarea unui nod rutier important, chiar în vecinătatea terenului studiat. Se prefigurează deci o zonă foarte bine irigată cu circulații auto și pietonale, dar și cu zone verzi și infrastructura educațională (Colegiul Pedagogic Gheorghe Lazar și Liceul Tehnologic Alexandru Borza, Facultatea de Științe Economice).

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

Amplasamentul studiat se învecinează la Est cu un canal de drenare a apelor din precipitații ce se varsă în pârâul Becăș. Pârâul becaș reprezintă și limita Nordică a terenului reglementat prin PUZ.

Topografia zonei este relativ plată.

Probleme specifice zonei:

- nivelul ridicat al pânzei de ape freatică;
- din cauza terenului plat și a structurii solului, în imediata vecinătate a amplasamentului, în momentele cu ploi torențiale apa din precipitații stagnează pe teren, ceea ce impune o întreținere mai bună a traseelor de evacuare a apelor meteorice.

### Analiza geotehnică

Din studiul geo aferent P.U.Z., zona Soporului se caracterizează prin prezența pe suprafețe întinse a argilei contractile, alternată cu zone argilo – nisipoase.

Elemente de atenționare:

- este de remarcat prezența la mică adâncime a apei freatică cu frecvente zone unde aceasta iese la suprafața solului.

### 2.4. Circulația:

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Unirii (Est-vest) respectiv pe strada Alexandru Vaida Voievod (Nord-Sud). La intersecția acestor două străzi se formează strada Soporului, care asigură circulația pe direcția Nord-Vest – Sud-Est și face legătura între cartierul gheorgheni Est și Colonia Borhanci.

În prezent strada Soporului este asfaltată doar parțial.

Conform PUG, se propune lărgirea străzii Soporului la o ampriză de 30m, și va cuprinde 2 benzi de circulație pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trouare generoase. Adiacent, se propune realizarea unei străzi noi pe malul sudic al pârâului Becăș, având un profil de 18m și va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, piste velo, trotuare, parcaje în lungul străzii și plantații în aliniament.

În vecinătatea Estică a amplasamentului este propus prin PUG un inel de legătură între strada Soporului și viitoarea centură ocolitoare a mun. Cluj-Napoca.

Transportul în comun se realizează doar pe străzile Unirii și Al. Vaida Voievod, însă pe viitor vor fi condiții pentru extinderea acestuia și pe strada Soporului.

### 2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul aflat în studiu este în prezent neconstruit.

### **2.6. Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei A05. *Echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarele construcții se vor racorda prin extinderi și branșamente la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

### **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agneția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

## **3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

### 3.1. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va reprezenta un ansamblu mixt rezidențial + comerț, servicii / birouri, într-un cartier al municipiului Cluj-Napoca. Funcțiunile ce urmează a fi realizate în acest nou cartier sunt locuințe și funcțiuni complementare care vor acoperii necesarul de spații de locuire pe perioada următoare. Se preconizează în special amplasarea de locuințe colective și dotări: spații verzi, alei pietonale / velo și carosabile.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural:

Amplasamentul studiat se învecinează la Est cu un canal de drenare a apelor din precipitații ce se varsă în pârâul Becaș. Pârâul Becaș reprezintă și limita Nordică a terenului reglementat prin PUZ.

Se propune valorificarea canalului situat la Est prin amenajarea și întreținerea sa, precum și prin instituirea unei noi subzone **S\_Va** în cadrul UTR M3-2, o suprafață de circa **963 mp** pentru amenajări pietonale, velo, loc de joacă, locuri de ședere, etc., delimitare ce va întregi / extinde limita de protecție a canalului (**UTR Ve**) pe direcția Nord-Sud. Acest profil nou-creat va asigura un parcurs pietonal și velo coerent, pe malul stâng al canalului, între strada Soporului și strada denumită generic *Strada B* de pe malul pârâului Becaș. Totodată, *Strada B* va beneficia de trotuare și va fi flancată de piste pentru bicicliști, deschizându-se spre utilizare o nouă zonă verde, în prezent inaccesibilă.

### 3.3. Modernizarea circulației:

Conform PUG, se propune lărgirea străzii Soporului la o ampriză de 30m, și va cuprinde 2 benzi de circulație pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase. Adiacent, se propune realizarea unei străzi noi pe malul sudic al pârâului Becaș (denumită generic *Strada B*), având un profil de 18m și va cuprinde două sensuri de circulație cu o bandă pe sens, piste velo, trotuare, parcaje în lungul străzii și plantații în aliniament.

Terenul este grevat de servituti de utilitate publică (lărgirea străzii Soporului și executarea inelului de legatura cu centura ocolitoare la sud, și de executarea unei străzi noi pe marginea paraului Becaș la Nord), iar suprafețele necesare străzilor vor fi cedate cu titlu gratuit către Primăria Cluj-Napoca.

În vecinătatea Estică a amplasamentului este propus prin PUG un inel de legătură între strada Soporului și viitoarea centură ocolitoare a municipiului Cluj-Napoca.

Adiacent acestor măsuri, prin PUZ se propune amenajarea a unei străzi noi ce va crea o legătură între strada Soporului și **strada B** pe direcția Nord-Sud, denumită generic **Strada C**.

Pentru aceste străzi, se vor alege profile transversale de tip III **G – 15m**, ce cuprind benzi de circulație în ambele sensuri, parcaje în lungul străzii alternate cu spații plantate și trotuare pietonale.

Accesele carosabile pentru parcelele destinate construirii se vor realiza din aceste două străzi noi, asigurându-se astfel fluiditatea traficului pe artera principală (strada Soporului).

### 3.4. Obiective de utilitate publică:

Prin PUG se prevede cedarea cu titlu gratuit a porțiunilor de teren necesare lărgirii străzii Soporului și cele necesare realizării *străzii B* (pe malul pârâului Becaș). Aceste

suprafețe vor fi cedate cu titlu gratuit către Primăria Cluj-Napoca prin Hotărâre de Consiliu Local, și însumează următoarele suprafețe:

- pentru lărgirea străzii Soporului: 1 560 mp
- pentru crearea străzii B: 3 324 mp

Prin PUZ se propune realizarea a unei străzi noi, strada C.

Suprafețele necesare pentru realizarea străzii sunt estimate la următoarele valori:

- strada C: 778 mp

### 3.5. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

#### **INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR M3\*** – Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, sportive situate în afara zonei protejate – parcelă de colț

**POT maxim = 50%**

**POT maxim locuire = 40 %**

**CUT maxim = 2,40 mp ADC/ mp**

**Regim de înălțime maxim: (1-2S)+P+6E+ER**

**cu accente (1-2S)+P+9E**

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la atic reglementată.

#### **POT CALCULAT PER PARCELE REZULTATE:**

**PARCELA 1 :** POT maxim = 50%

POT maxim nivele locuire = 40%

**PARCELA 2 :** POT maxim = 50%

POT maxim nivele locuire = 40%

**PARCELA 3 :** a se vedea secțiunea aferentă UTR S\_Is

**PARCELE 4-8 :** POT maxim = 0%

#### **CUT CALCULAT PER PARCELE REZULTATE:**

**PARCELA 1 :** CUT maxim = 3,32 raportat la suprafața aferentă UTR M3\*

**PARCELA 2 :** CUT maxim = 3,42 raportat la suprafața aferentă UTR M3\*

**S\_Va - Subzona verde** – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

**POT maxim = 0%**

**CUT maxim = 0**

**Regim de înălțime maxim: -**

**UTR Ve** - Zona cuprinde fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - canalelor. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include potențiale trasee pietonale/velo și implicit crearea unor conexiuni eficiente în ansamblul structurii urbane a circulațiilor.

**POT maxim = 0%**

**CUT maxim = 0**

**Regim de înălțime maxim: -**



**S\_Is** - Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

**POT maxim = 25%**

**CUT maxim = 0,75 mp ADC/ mp**

**Regim de înălțime maxim: S(D)+P+1E**

### ZONIFICAREA FUNCționalĂ:

-bilanț teritorial pe UTR-uri:

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Total teren studiat	27 185	100.00
Teren nereglementat	27 185	100.00
<b>ZONIFICARE PROPUȘA - UTR-uri:</b>		
<b>Total teren reglementat</b>	<b>27 185</b>	<b>100.00</b>
Teren cedat servitute de utilitate publica	4 884	17.96
Teren dezmembrat pt. strazi in cadrul PUZ	778	2.87
UTR M3* parcela 1	8 483	31.20
UTR M3* parcela 2	9 980	36.71
UTR S_Is parcela 3	1 500	5.52
UTR S_Va parcela 2	963	3.55
UTR Ve parcela 2	597	2.19

-bilanț teritorial pe funcțiuni:

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Total teren reglementat	27 185	100.00
Teren neamenajat	27 185	100.00
<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>		
<b>Total teren reglementat</b>	<b>27 185</b>	
Teren cedat servitute de utilitate publica	4 884	
Treren rămas în proprietate	<b>22 301</b>	<b>100.00</b>
Teren dezmembrat pt. strazi in cadrul PUZ	778	3.49
Suprafata construita	7 635	34.23
Alei pietonale	2 675	12.00
Platforme carosabile	640	2.87
Locuri de joaca pentru copii	530	2.37
Puncte gospodaresti	40	0.18
Spatii verzi amenajate	10 003	44.86

### Suprafete estimate:

Desfășurător suprafete:

Suprafata construita estimata = 7 635 mp

Suprafata desfasurata estimata = 62 674 mp

Suprafata desfasurata gradinita estimata = 750 mp  
 Suprafata desfasurata apartamente estimata = 56 074 mp  
 Su= aprox. 41 000 mp , nr. de apartamente estimat: 640  
 Suprafata desfasurata spatii comerciale estimata = 5 850 mp  
 din care accesibili publicului = 3 000 mp  
 Necesari locuri de parcare estimati: 729

Total ansamblu	<b>S initiala</b>	<b>27 185 mp</b>	*raportat la supraf. terenului initial fara UTR Ve : 26 588 mp P.O.T.= 28,72% C.U.T.= 2,36
	<b>S dupa cedare</b>	<b>22 301 mp</b>	
	S construita	7 635 mp	
	S desfasurata	62 674 mp	
Parcela 1	<b>S parcela</b>	<b>8 483 mp</b>	*raportat la suprafata UTR M3* a parcelei (8483mp) P.O.T.= 39,50% C.U.T.= 3,32
	S construita	3 350 mp	
	S desfasurata	28 160 mp	
Parcela 2	<b>S parcela</b>	<b>11 540 mp</b>	*raportat la suprafata UTR M3* a parcelei (9980mp) P.O.T.= 39,17% C.U.T.= 3,42
	S construita	3 910 mp	
	S desfasurata	34 164 mp	
Parcela 3	<b>S parcela</b>	<b>1 500 mp</b>	*raportat la suprafata parcelei P.O.T.= 25,00% C.U.T.= 0,50
	S construita	375 mp	
	S desfasurata	750 mp	

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin prelungirea traseelor existente în zonă și prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

### 3.7. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii PUZ-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- atragerea familiilor tinere în zona, datorită facilităților create de viitorul cartier care în afara zonei preponderente rezidențiale cuprinde spații verzi, comerț și educație;
- crearea unei legături facile între zonele de dezvoltare situate pe axele est-vest și nord-sud.
- prin asigurarea terenului necesar (servitutele de utilitate publică) și ale aplicării masterplanului general (PUG-ul actual) în privința infrastructurii carosabile, se va gestiona eficient desfășurarea traficului auto în zona;
- prin amenajarea peisageră, plantarea și regularizarea canalului existent se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

### 3.8. Categoriile de costuri propuse:

#### 1. În sarcina investitorilor:

- amenajarea spațiului verde public de pe malul canalului propus;
- dezmembrarea și cedarea cu titlu gratuit către Primăria Cluj-Napoca a terenurilor necesare dezvoltării strazilor propuse prin Planul Urbanistic General;

- realizarea intregii investitii ce face obiectul PUZ, inclusiv a străzilor nou propuse prin PUZ.

## 2. In sarcina autoritatilor publice locale:

- realizarea in cel mai scurt timp posibil a infrastructurii majore de circulatie propuse prin Planul Urbanistic General, dupa intrarea in gestiunea proprie a terenurilor necesare dezvoltarii retelei de drumuri.

### 3.9. Operațiuni propuse:

Se propune modificarea parcellarului existent prin alipirea parcelelor si realizarea operatiunilor notariale de dezmembrare a portiunilor de teren necesare executării strazilor conform PUG Cluj-Napoca și conform PUZ .

Reglementari urbanistice: se propune adoptarea unui Regulament de Urbanism elaborat pe baza RLU aferent UTR-UM3.

## 4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT  
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, August 2019

Sef proiect,

Adina SCHMIDT  
Membru R.U.R.  
Membru R.U.R.