

## **FOAIE DE TITLU**

DENUMIREA LUCRARI:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**MODIFICATOR PENTRU PUZ APROBAT CU HCL NR 406/2020**  
Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr.11-13

BENEFICIAR:

**NEAG ALEXANDRU**  
Cluj-Napoca, str. Paltinis nr.18

PROIECTANT:

SC "ARHIMOBIL" SRL  
Cluj-Napoca, Str. Anatole France nr. 43  
J 12/578/1995      Telefon: 0740.170.256

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE:**

**VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE**

**INTRODUCERE**

**STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE**

**PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**COCLUZII**

**ANEXE**

**VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **B. PIESE DESENATE:**

**PLANSA NR.1: INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA**

**PLANSA NR.2: PLAN SITUATIE EXISTENTA**

**PLANSA NR.3: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

**PLANSA NR.4: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE**

**PLANSA NR.5: TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

**PLANSA NR.6 MOBILARE URBANISTICA**

**PLANSA NR.7 INFORMAREA POPULATIEI**

**PLANSA NR.8 ILUSTRARE URBANISTICA**

**PLANSA NR.9 PLAN PARTER-PARCARE**

### **COLECTIV DE ELABORARE:**

**SEF PROIECT: prof. dr. arh. IANCU ADRIAN**

**PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL**

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

#### **PLAN URBANISTIC ZONAL** **MODIFICATOR PENTRU PUZ APROBAT CU HCL NR 406/2020** Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr.11-13

- Beneficiar: Neag Alexandru, Cluj-Napoca, str. Paltinis nr. 18
- Proiectant general: SC ARHIMOBIL SRL
- Data elaborarii: 04.2022

### 1.2. Obiectul PUZ

Terenurile care fac obiectul acestei documentatii se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca pe strada Sarmisegetuza si sunt identificate dupa cum urmeaza : CF NR 340137(1231 mp), CF NR 311875 (296 mp), CF NR 297494 (201 mp).

S terenurilor = 1728 mp.

Pentru terenurile cu CF NR 340137(1231 mp) si CF NR 311875 (296 mp) a fost intocmita o documentatie aprobata prin HCL NR 406/2020, prin care a fost instituita o subzona S\_Et, in cadrul UTR Lip. Inainte de aprobarea HCL NR 406/2020, a fost dezmembrata o portiune de teren de 100 mp din parcela initiala si trecuta in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pentru a deservi la modernizarea si amenajarea laturii nordice a lacului Gheorgheni.

Documentatia actuala propune instituirea pe parcela studiata CF NR 297494 (201 mp). a **UTR S\_Et**.

#### ***Beneficiarul solicita modificarea HCL NR 406/2020 dupa cum urmeaza:***

-eliminarea accesului auto pe parcela cu CF NR 340137(1231 mp) si astfel eliminarea obligativitatii realizarii stratului de uzura pe drumul de acces pe terenul cu CF NR 311875 (296 mp).

-realizarea parcarilor necesare cladirii care va fi edificata pe parcela studiata cu CF NR 340137(1231 mp) pe parcela cu CF NR 297494 (201 mp). Distanta dintre aceasta parcela si imobilul propus este sub 250 m.

-realizarea accesului pietonal la viitorul imobil, sa se faca dinspre Lac Gheorgheni de pe parcela cedata Municipiului Cluj Napoca (CF NR 340138).

**In rest, toate elementele aferente PUZ aprobat cu HCL NR.406/2020 raman neschimbate.**

Pentru operatiunile prevazute in aceasta documentatie s-a solicitat si

obtinut un aviz de oportunitate premergator acestei documentatii. Aviz de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022

### 1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic.

## 2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

### 2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei. Zona studiata are, in prezent un caracter mixt, in care exista functiunile de locuire, de cazare, birouri, de alimentatie publica si servicii.
- Potential de dezvoltare. Zona are potentialul de dezvoltare a functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a fost si prevazuta in PUG posibilitatea instituirii unei subzone S\_Et (zona de activitati economice cu caracter tertiar) in cadrul utr Lip.
- Propunerile se incadreaza atat in UTR S\_Et cat si in PUG actual al municipiului Cluj-Napoca.

### 2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: zona se afla situata in partea de est a municipiului Cluj-Napoca, in imediata vecinatate cu malul nordic al Lacului Gheorgheni.
- Relationarea zonei cu localitatea. Fiind adiacenta strazii Sarmisegetuza, zona studiata beneficiaza de echipare edilitare, legaturi cu transportul public in apropiere, servicii etc.

### 2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful prezinta declivitate pe directia longitudinala nord-sud, adica o panta descrescatoare de la nord spre sud (inspre Lacul Gheorgheni), de aproximativ 10 m, pe parcelele carora le corespund CF 340137 si CF 311875. Pe parcela pe care se propune realizarea parcarilor aferente imobilului prevazut in documentatia aprobata cu HCL 406 din 2020 identificata cu CF 297494 terenul este relativ plat.
- Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

### 2.4. Circulatia.

Strada Sarmisegetuza este una din arterele secundare ale orasului, dar una din arterele principale ale cartierului Intre Lacuri, strada aflata in continuarea strazii Dunarii.

### 2.5. Ocuparea terenurilor.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: Zona este caracterizata de prezenta unor cladiri cu functiuni si dimensiuni variate. Astfel, in partea vestica a parcelelor de pe malul lacului se gaseste un ansamblu mixt care are locuinte colective si functiuni de birouri sau spatii comerciale pa parter, avand un regim de inaltime 2S+P+6 iar cu o parcela mai

la vest, la strada Al. Vaida Voievod se gaseste un camin studentesc cu regim de inaltime S+P+11.

In partea de est a acelorasi parcelelor studiate exista terenuri neconstruite si apoi cateva locuinte cu regim de inaltime parter sau P+1. La sud o zona verde si Lacul Gheorgheni in jurul caruia se gasesc spatii verzi, birouri locuinte si complexul comercial Iulius Mall.

Pe strada Sarmisegetuza in vecinatatea parcelei cu nr Cf 297494 se afla in curs de finalizare imobile cu functiuni mixte, cu locuire la etaje si functiuni mixte la nivelul parterului.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: pe parcelele studiate se gasesc constructii doar pe parcela cu Cf nr. 297494. Un imobil cu regim de inaltime parter.
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei: exista retele de utilitati pe strada Sarmisegetuza .
- Asigurarea cu spatii verzi: spatii verzi special amenajate se gasesc pe laturile Lacului Gheorgheni.
- Existenta unor riscuri naturale: nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati: nu este cazul

2.6. Echipare edilitara: strada Sarmisegetuza este echipata complet din punct de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.**

La baza documentatiei stau doua studii de fundamentare.

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcelele studiate si reglementate au o acces din strada Sarmisegetuza si o panta mare care descreste de la nord spre sud.

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

#### **3.2. Prevederi ale PUG.**

Documentatia urbanistica aprobata cu HCL 406/2020 si Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcelele studiate in Unitatea teritoriala de referinta (conform Plansei nr. 02 si 03) in: UTR Se\_t ,UTR Lip si partial in UTR Ve.

In urma studiului efectuat prin aceasta documentatie se propune instituirea unei subzone de activitati economice cu caracter tertiar, in zona cu caracter residential adica UTR S\_Et in locul UTR Lip iar pentru UTR Ve nu se propune nici o modificare, doar se va amenaja zona verde.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural.**

In zona studiate exista Lacul Gheorgheni si o portiune prevazuta in pug

Cluj-Napoca ca UTR Ve-zona verde de protectie a apelor, sau cu rol de culoar ecologic.

In urma interventiilor prevazute prin aceasta dosumentatie se propune imbunatatirea amenajarilor pe culoarul Ve ce apartine beneficiarilor, si o eventuala deschidere inspre lac prin intermediul unor functiuni prevazute si acceptate de Planul urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentatia aprobata cu HCL 406/2020 s-a cedat catre domeniul public o fasiie de teren cu suprafata de 100 mp, inspre lacul Gheorgheni, pentru a sustine viitoarele modernizari peisagere si de loisir ale zonei.

### 3.4. Modernizarea circulatiei.

Accesul se face din strada Sarmisegetuza.

Se propune renuntarea la accesul auto inspre Lacul Gheorgheni si realizarea parcarilor necesare viitorului imobil propus (conform HCL 406 /2020) pe parcela cu nr. Cf. 297494 cu acces direct din strada Sarmisegetuza. Se propune realizare unui sistem de parcare supraetajat tip lift cu un nivel subteran si trei supraterane, parcare facandu-se de la nivelul accesului , urmand ca sistemul propus sa coboare sau sa ridice masina la nivelul de acces . sistemul propus este tip Sky-Parking-System.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, pe un sistem de parcare mecanizat cu 4 niveluri de parcare dintre care unul in subsol si celelalte deasupra solului.

Se propun 14 de locuri de parcare.

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. 03- Plan reglementari urbanistice.).

#### 3.5.2. Reglementari:

Pentru terenurile situate in UTR Lip se propune instituirea unei subzone S\_Et, operatiune permisa de RLU PUG Cluj-Napoca.

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

#### 3.5.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

<b>BILANT TERITORIAL</b>													
	ZONE FUNCTIONALE				SPATII VERZI / AMENAJARI				ALEI, PLATFORME, ETC				
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS		
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
<b>S teren</b>	1728	100	1728	100	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
UTR Lip	201	11,64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UTR Ve	337	19,50	337	19,50	0	0	337	19,50	0	0	0	0	
UTR S_Et	1190	68,86	1391	80,50	0	0	173	14,50	0	0	450	35	

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.

- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la retea existenta in zona.
- Alimentarea cu caldura: in zona nu exista retele de alimentare cu agent termic.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la retea existenta in zona.
- Gospodarie comunală: evacuarea deșeurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.

### 3.7. Protectia mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: in zona nu exista surse de poluare; constructiile propuse nu cuprind functiuni care polueaza.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa in retea de canalizare a orasului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidari de maluri (nu este cazul), plantari de zone verzi: se propune amenajarea zonei situate in utr Ve, aflata in proprietatea beneficiarilor , conform plansei 06.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica: nu exista in zona.

## 4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG, si prevederile UTR Lip si UTR S\_Et

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

Prin operatiunile propuse se elimina/evita apropierea circulatiei auto in interiorul parcelei prevazute in PUZ aprobat cu HCL 406/2020, de zona de promenada a lacului Gheorgheni.

## 5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara

Extras din PUZ adopta cu HCL 406/2020

Intocmit  
Prof. dr. arh. Adrian Iancu  
arh. Dascal Florin

## **VOLUMUL 2**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **UTR – S\_Et**

#### **Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial**

Art.1. Utilizări admise:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.; (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică ; (f) sisteme de parcare mecanizate ,parcari, garaje

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 450 mp; front min.=15 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: pe limita spre UTR Ve.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: - min. 4,5 m pentru imobile supraterane.

- Min 0,5 m pentru

constructii subterane, parcari / sisteme parcari, copertine, pergole etc.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Sarmisegetuza sau prin servitute de trecere.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă în interiorul parcelei sau / si pe o raza de 200m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: 2S+ P +2E. H max= 12 m de la cota +/-0.00.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totala, in corelare si cumulativ cu



suprafetele incluse in UTR Ve ale parcelelor initiale, cuprinse in teritoriul actualului PUZ.

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului și spre Lacul Gheorgheni. În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =40%; CUTmaxim = 1.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

## **UTR – Ve**

### **Zona verde de protecție a Lac Gheorgheni**

Art.1. Utilizări admise: plantatii; alei pietonale, mobilier urban pentru sport sau odihna.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: conform situației existente.

Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: nu este cazul.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: alei pietonale.

Art.9. Staționarea și parcare a autovehiculelor: nu este cazul.

Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: nu este cazul.

Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: materiale moderne usoare.

Art.12. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.13 – Spații verzi: min 70% din suprafața totală.

Art.14. Împrejmuiri: se recomanda pastrarea spatiului neîmprejmuit.

Art.15. Firme, reclame, signalistica: sunt admise elemente de signalistica pentru orientare.

Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 1%; CUTmaxim = 0,01.

Intocmit  
Prof. dr. arh. Adrian Iancu  
arh. Dascal Florin