

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ  
str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj

**Beneficiar:** Kiss Claudiu-Florin  
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina  
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina  
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica  
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriana  
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra  
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria  
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina  
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela  
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia  
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin Codruța-Sorana  
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria  
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana  
Nath Ofelia-Carmen

**Adresa:** mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Faza:** **Avize**

**Proiectant general:** **DOM IDEAS ARHITECTURA S.R.L.**



# FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 2/ 2022

## **Beneficiar:**

Kiss Claudiu-Florin  
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina  
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina  
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica  
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriana  
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra  
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria  
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina  
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela  
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia  
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin Codruța-Sorana  
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria  
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana  
Nath Ofelia-Carmen

**PROIECTANT GENERAL: DOM IDEAS ARHITECTURA S.R.L.**

**FAZA: Avize**

**OBIECTUL: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONFORM LEGII NR. 350/2001  
ACTUALIZATĂ**

**ADRESA :** str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj

## **LISTA DE SEMNĂTURI:**

Șef proiect: arh. urb. Serin Geambazu





# BORDEROU

Proiect nr. 2/ 2022

## Piese scrise:

- Cerere
- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Extras CF
- Copie C.I.
- Borderou
- Memoriu

## Piese desenate:

- 01 Plan de încadrare scara: -
- 02 Plan de situatie existent scara: 1:1000
- 03 Plan de situatie propus scara: 1:500

Întocmit:

arh. Oana-Daniela Ungurean



arh. urb. Serin Geambazu



# MEMORIU TEHNIC

## I. DATE GENERALE

- I.1. Denumirea obiectivului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ
- I.2. Amplasamentul:** str. Remenyik Sandor, Cluj-Napoca, Cluj
- I.3. Proiectant general:** DOM IDEAS ARHITECTURA
- I.4. Beneficiarul lucrărilor:** Kiss Claudiu-Florin  
Pop Andrei-Cosmin și soția Pop Gabriela-Doina  
Pop Călin-Vasile și soția Pop Cristina  
Dascăl Nicolae și soția Dascăl Maria-Viorica  
Pomian Daniel-Ștefan și soția Pomian Doriana  
Copăcean-Moț Sorana-Alexandra  
Popa Vasile-Lucian și soția Popa Raluca-Maria  
Dumbrean Horațiu-Ioan și soția Dumbrean Irina  
Keszeg Lorand-Ianos și soția Keszeg Daniela  
Tarnu Ioan-Dorel și soția Tarnu Emilia  
Vlasin Andrei-Emanuel și soția Vlasin Codruța-Sorana  
Magda Paul și soția Magda Carmen-Maria  
Duca Radu-Mihael și soția Duca Oana  
Nath Ofelia-Carmen
- I.5. Perioada de execuție:** -
- I.6. Suprafața amplasamentului:** 17.000,00 mp





## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### II.1. Prezentarea investitiei:

Prin prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. aflat în faza de avizare, se propune reglementarea parcelei în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, strada Remenyk Sandor, se află în proprietate privată și are o suprafață totală de 17.000,00 mp, conform C.F. nr. 332437.

Prin realizarea studiului de oportunitate se stabilesc următoarelor obiective:

1. Teritoriul ce urmează a fi reglementat prin P.U.Z.
2. Implementarea categoriilor funcționale prin reglementarea parcelei care a generat P.U.Z., având ca unități teritoriale de referință preponderent **Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**, și subzonele generate pentru obiective de utilitate publică: terenurile aferente tramei stradale și a infrastructurii edilitare, respectiv subzonele **S\_UIs - subzona de instituții și servicii publice și de interes public** și **S\_UVa - subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**.
3. Determinarea modului de utilizare a terenului și stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii în zona studiată pentru P.U.Z., pentru fiecare UTR în parte.
4. Stabilirea alinierii construcțiilor, a regimului de înălțime și organizarea urbanistică a ansamblului, în funcție de vecinătăți.
5. Asigurarea acceselor, parcajelor și a utilităților
6. Stabilirea capacităților de transport admise.

### II.2. Indicatori urbanistici propuși:

Din punct de vedere funcțional, terenul care a generat documentația va fi reglementat de UTR Liu, cu subzonele S\_UIs, respectiv S\_UVa. Se dorește crearea unei zone rezidențiale de densitate mică, cu locuințe individuale, retrase de la aliniament și a dotărilor complementare, respectiv zona dedicată serviciilor/instituțiilor de interes public, și cea pentru spațiu verde cu acces public.

Pentru fiecare unitate teritorială rezultă următorii indici urbanistici:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE				
denumire UTR	regim maxim de înălțime	retrageri minime față de limite	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
<b>UTR Liu</b> - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN <i>(locuințe individuale izolate)</i>	- (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R - H cornișă/atic: 8 m - H total: 12 m	- aliniament: 3 m - lateral: 3 m - posterior: 6 m sau egal cu înălțimea clădirii	35%	0.9
<b>UTR Liu</b> - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN <i>(locuințe individuale cuplate)</i>	- (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R - H cornișă/atic: 8 m - H total: 12 m	- aliniament: 3 m - lateral (pe latura fără calcan): 3 m - posterior: 6 m sau mai mare decât/egal cu înălțimea clădirii	35%	0.9
<b>UTR S_UIs</b> - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare cu alt caracter	- (S)+P+2+M, (S) +P+2+R, D+P+2+M, D+P+2+R - H cornișă/atic: 11 m - H total: 14 m	- aliniament: 6 m - lateral (pe latura fără calcan): 6 m - posterior: 6 m sau mai mare decât/egal cu înălțimea clădirii	60%	2.2
<b>UTR S_UVa</b> - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat	- (S)+P, D+P - H total: 4 m	- aliniament: 6 m - lateral (pe latura fără calcan): 10,50 m - posterior: 6 m	5%	0.1
<b>UTR Ve</b> - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC	- nu e cazul	- nu e cazul	1%	0.01

### **II.3. Integrarea investiției în zonă:**

Terenul reglementat, cu o suprafață de 17.000,00 mp, se află în cartierul Borhanci, pe strada Remenyik Sandor, municipiul Cluj-Napoca.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită expansiunii accelerate și continue a municipiului, și a disponibilității terenului cu forme line de relief, fără diferențe de nivel ridicate.

Din punct de vedere al accesibilității, terenul este conectat cu orașul prin str. Borhanciului, care continuă cu str. Constantin Brâncuși până în zona centrală. De asemenea, în zonă există și rețeaua de transport public urban și metropolitan.

Accesele se realizează de pe strada nou creată, atât accesele auto, cât și cele pietonale. Parcelele cu destinația Liu vor dispune de un singur acces carosabil cu lățimea de maximum 3m, iar pentru zona de servicii (S\_Uls) se propun 2 accese la stradă cu un traseu carosabil în incintă. Necesarul de parcaje se va organiza în interiorul fiecărei parcele.

Caracterul predominant al zonei este rezidențial, cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime, colective cu regim redus de înălțime sau medii (P+4 niveluri), situate în ansambluri. În timp apare o diversitate funcțională prin inserții de servicii, activități economice cu caracter terțiar, instituții.

Imobilul care generează P.U.Z. este situat la:

- aprox. 2.4 km de cartierul Gheorgheni;
- cca. 5.5 km de centrul orașului;
- față de diferite funcțiuni: la 200 m de alimentație publică, la aprox. 1.2 km de agrement și petrecere a timpului liber, la 2 km de grădiniță;
- 800 de m față de zona prevăzută pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale, de sănătate și sportivă, aprobată prin HCL 510/2022 de către consiliul local al mun. Cluj-Napoca;
- accesul pe amplasament este la o distanță de 120 m față de str. Borhanciului - principalul drum de legătură al cartierului Borhanci spre Vest cu restul municipiului, iar spre Est cu centura Apahida-Vâlcele;

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la Nord de ansamblu de parcele pentru locuințe individuale;
- la Est de strada Remenyik Sandor;
- la Sud de parcela aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 332438;
- la Vest de pârâu.

### **II.4. Concluziile studiilor de fundamentare:**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială, cu diverse tipuri de locuire și inserții izolate de alte servicii. Majoritatea organizate în ansambluri, se poate observa o ierarhizare a tipologiilor de locuințe, pe direcția de la vest la est. Înspre cartierul Gheorgheni sunt locuințe colective cu regim mediu (S/D+P+4E+M), cu densitate ridicată, iar înspre est scade regim de înălțime, densitatea clădirilor și apar parcele pentru locuințe individuale. Această gradare este în concordanță cu formele de relief,

înspre zona estică și sudică a cartierului apar diferențe de nivel, în timp ce zona vestică are un teren mult mai plat.

În acest sens, pentru parcela care a generat P.U.Z., se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – Liu.

Această dezvoltare va avea ca efect o ușoară creștere a traficului și a numărului de automobile, ce vor trebui a fi preluate de către trama stradală din zonă. Accesul la parcelele propuse pe zona reglementată se realizează pe o stradă nou creată, care se intersectează cu strada Remenyk Sandor în partea de est, iar în partea vestică se conectează la strada propusă în dezvoltarea anterioară a ansamblului din imediata vecinătate, pe latura de nord.

Parcela reglementată are o deschidere mai mare la strada Remenyk Sandor și se îngustează spre latura posterioară. Din acest motiv, strada nou creată pe parcelă dispune de o inflexiune în zona centrală, în vederea realizării unei mobilări urbanistice cât mai optime din punct de vedere al utilizării terenului. Ținând cont de acest aspect, gestul de rupere a ritmului străzii este susținut în continuare de amplasarea în zona respectivă a funcțiunilor de utilitate publică – parcelele cu destinația S\_UIs, respectiv S\_UVa.

Un alt aspect ce stă la baza acestui tip de mobilare urbanistică este legat de modul anterior de configurare a parcelelor. Prin prezenta propunere se realizează o tranziție de la proporții alungite (de tip agricol sau neconstruibile sau care nu pot adăposti funcțiuni de locuire sau necorespunzătoare unei dezvoltări funcționale de tip locuire) la unele optimizate din punct de vedere al circulațiilor și accesibilității. Se propune totodată o regularizare a relației dezvoltărilor ulterioare cu pârâul dinspre latura vestică.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei pentru locuitorii zonei, fiind organizate locuri de parcare și pe stradă, pe direcția longitudinală a axului drumului.

Rețelele de utilități se vor capacita la noua funcțiune propusă, în baza rețelelor edilitare existente și a calculelor aferente.

Volumetria propusă, împreună cu soluția de organizare a ansamblului creat, se adaptează cadrului natural existent. Pe direcția est-vest este o pantă medie de 6% pe lungimea totală a terenului, care poate fi segmentată în trei zone distincte, din acest punct de vedere, zonele marginale având o pantă mai lină decât cea centrală. Motiv pentru care, în zona centrală a terenului reglementat, se propun locuințe individuale cuplate și subzonele pentru obiectivele de utilitate publică, care, prin volumetria și organizarea parcelei specifice programului de arhitectură, pot prelua cu ușurință diferența de nivel. Atât locuințele individuale, cât și cele cuplate vor avea un regim de înălțime redus, cu configurația maximă (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (*unde S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras*), iar pentru subzona S\_UIs, se propune un regim maxim de înălțime de S/D+P+2E+R/M.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate, pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propune dezvoltarea unui ansamblu de locuințe individuale cu regim redus de

înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, și dotări complementare, servicii publice sau de interes public, spațiu verde cu acces public nelimitat.

Funcțiunea rezidențială de mică densitate, împreună cu dotările de interes public și cu noile conexiuni generate la nivelul tramei stradale pentru parcela reglementată și vecinătățile acesteia, au ca scop crearea unui ansamblu coerent care va crește standardul de viață în zonă.

## **II.5. Consecințe economice și sociale la nivelul UTR-ului:**

- Investiția propusă contribuie la evoluția unei zone rezidențiale din estul municipiului Cluj-Napoca și la urbanizarea propusă prin P.U.G. acestui teritoriu. Odată cu construirea ansamblului se diversifică oferta în sectorul rezidențial.
- construirea imobilului care a generat P.U.Z. va produce locuințe noi, moderne, spatioase și eficiente energetic, contribuind la fondul locativ al orașului ;
- prin funcțiunile conexe (comert, servicii) și spații de recreere dedicate programului de locuire , dezvoltarea promite o calitate a vieții ridicată;
- construirea imobilului care a generat P.U.Z. generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung;
- construirea imobilului are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Cluj (respectiv taxe și impozite pe clădiri).

## **II.6. Categoriile de costuri:**

Investiția se realizează exclusiv din finanțare privată.

Principalele categorii de investiții în dezvoltarea ansamblului sunt: reglementarea prin P.U.Z. a parcelei studiate, autorizarea ansamblului de locuințe individuale, servicii și spații verzi, edificarea acestuia, amenajarea spațiilor publice și a spațiilor verzi cuprinse în incinta terenului.

## **III. Surse de documentare, relația cu alte documentații de urbanism:**

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și desenate;
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.A.P.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice ” Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” indicativ GM-010-2000;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Având în vedere procedurile Planului Urbanistic General (P.U.G.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale municipiului Cluj-Napoca, aprobate cu HCL 493/2014 și HCL 579/2018 pentru modificare parțială și completare a R.L.U. aferent P.U.G., terenul este încadrat preponderent în UTR ULiu - *locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, zona de urbanizare, și parțial în UTR Va – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Aceasta din urmă are o pondere neglijabilă, conform suprapunerii ridicății topografice cu zonele delimitate de reglementările P.U.G., suprafața de parcelă reglementată care se află în utr-ul Ve fiind de 2,73 mp, respectiv 0,016 % din totalul de 17.000,00 mp.

Întocmit:

arh. Oana-Daniela Ungrean

arh. urb. Serin Geambazu

