

# Studii de fundamentare cu caracter analitic

(Conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, paragraf 3.1.1. Aprobata prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000 )

**DENUMIREA LUCRĂRII** : **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA, CU  
MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE**

**BENEFICIARI** : SC HABBRICK PROPERTIES SRL,  
SC CIPARIU RESIDENCE SRL

**PROIECTANT** : **S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.**

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

## Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 289332, nr. Cad/ nr. Topo 289332, în scopul construirii unui imobil cu funcțiuni mixte. Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. Stabilirea modului de organizare urbanistică și categoriile de intervenții necesare.
2. Stabilirea aliniamentelor construcției
3. Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului
4. Stabilirea modului de semnalizare rutiera

Oportunitatea studiului rezultă din, intențiile ferme ale investitorilor, prin prevederile Certificatului de Urbanism eliberat și prin prevederile avizului de oportunitate eliberat de Primaria Cluj-Napoca care precizează cum să se urbanizeze zona reglementată.

### 1. Relația zonă-oraș

#### Delimitarea obiectivului

Terenul reglementat se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, imediată vecinătate a centrului, la limita de sud a Zonei arheologice protejate, respectiv pe strada Dostoievski. Terenul este delimitat de strada Dostoievski la nord, la est și sud de proprietăți private, iar la vest de domeniul public și strada Dostoievski. Accesul la amplasament se face din strada Dostoievski conectată prin strada Secerătorilor de B-dul Nicolae Titulescu.

Terenul studiat se află în UTR RrM2, parțial în UTR Lc și UTR RrM1, conform PUG Cluj-Napoca. Intenția de reglementare a parcelei a fost admisă prin Avizul de Oportunitate cu nr.5/2024

## Context istoric

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999, în intravilanul municipiului a fost încadrat parțial în U.T.R. L3a – locuințe individuale și colective mici cu max P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în U.T.R. RrM2- parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării-regim de construire închis, parțial în UTR Lc – ansamblu de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 și parțial UTR RrM1- parcelar riveran principalelor astere de trafic destinat restructurării-regim de construire închis. Reglementările urbanistice instituite prin PUG au fost anulate prin sentința civilă nr. 2323/2019, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 457/2020.

## Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic „Elaborare studiu Geotehnic” elaborat de SOIL TESTING S.R.L. în ianuarie 2024, din documentația „Realizarea suportului topografic în vederea elaborării planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, strada Dostoievski 18-22, intravilan, jud. Cluj” elaborat de ing. topo. Dan Dragomis Sergiu .

Conform studiului geotehnic, terenul este reprezentat de o suprafață plană, cu ușoare denivelări naturale. Pe teren vegetația este preponderent joasă având și câțiva arbori tineri. Accelația terenului pentru proiectare are coeficientul  $a_g=0,10g$ , perioada de colț  $T_c= 0,7$  sec, iar gradul seismic este 6 pe scara MSK. Zona se încadrează în categoria de zone cu potențial mediu-ridicat de producere a alunecărilor de teren. Lucrarea se încadrează la CATEGORIA GEOTEHNICA 1 – RISC GEOTEHNIC REDUS.

## 2. Conformări spațial-volumetric

În momentul de față, zona are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltată pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situată în lungul unor strazi care au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități. Dezvoltările urbanistice finalizate și în curs de realizare sunt ansambluri mixte de locuințe colective cu dotări la parter, cu regim de înălțime P+5+R, desfășurate în lungul străzii Constantin Brancusi.

Parcela studiată este deservită doar de strada Dostoievski. Strada este asfaltată și dotată cu utilități. Are un profil de 8.5m cu partea carosabilă de cca 6m.

Circulația auto se va desfășura în continuare pe strada Dostoievski. Se va prelungi partea carosabilă și pietonală pentru a permite accesul pe proprietatea studiată. Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele existente și propunerea de prelungire până la accesul pe terenul studiat.

Zona își păstrează caracterul rezidențial predominant. Funcțiunea propusă prin PUZ este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Funcțiunea propusă-structura funcțională mixtă care include locuirea colectivă, funcțiuni de interes public.

În prezent, pe strada Dostoievski se afla mai multe tipuri de funcțiuni: medical, învățământ și locuire atât colectivă cât și unifamilială.

Din punct de vedere al circulației, accesul se face din B-dul Nicolae Titulescu pe strada Secerătorilor cu sens unic și pe urmă pe strada Dostoievski. În prezent strada Dostoievski are două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens. De la imobilul studiat circulația dedesfășoară pe strada Dostoievski spre strada Muncitorilor sau strada Secerătorilor spre Strada Mihai Veliciu. În prezent este deficitară circulația pe strada Dostoievski deoarece pe una din benzi sunt parcate constant

autovehiculele riveranilor, iar prin acest proiect se dorește și reglementarea/reactualizarea indicatoarelor rutiere pe strada Dostoievski.

### **3. Caracteristicile țesutului urban**

#### **Analiză arhitecturală**

Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare sunt realizate în sistem deschis (construcții izolate) sau cuplat, dispuse perpendicular pe strada Dostoievsk. Construcțiile sunt retrase de la limita de proprietate min. 2m iar terenurile sunt împrejmuite. Arhitectura este variată prin volume și culori diferite, evitându-se astfel, monotonia. Propunerea PUZ-ului încurajează valorificarea terenului și a zonei, propunând locuințe colective cu dotări mixte, parcaj public. Arhitectural, se recomandă o abordare plastică de factură modernă. Acoperișurile sunt de tip terasă.

Imobilul care face obiectul PUZ-ului, este amplasat între strada Constantin Brâncuși la vest și strada Secerătorilor la est, strada Mihai Veliciu la sud și strada Dostoievski la nord.

Strada Constantin Brâncuși este încadrată în UTR RrM1- parcellar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurării-regim de construire închis cu funcțiuni mixte. În prezent mai sunt câteva imobile de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+2 construite înainte de 1990, până la intersecția cu strada Mihai Veliciu, urmând ca și acestea să fie restructurate într-un viitor apropiat. La nord de strada Dostoievski, cât și la est, pe strada Muncitorilor, sunt edificate imobile de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, încadrate în UTR Lc\_A. Funcțiunea existentă pe strada Mihai Veliciu este de locuințe unifamiliale, UTR Lip.

Conform informațiilor prezentate mai sus, atât imobilul care face obiectul prezentului PUZ, cât și celelalte imobile de pe strada Dostoievski sunt situate într-o zonă de tranziție într-o UTR Lc\_A-locuințe colective ( P+8, P+4) și UTR Lip ( P+2 ) – locuire individuală. Prin PUZ se propune realizarea unei treceri treptate de la locuirea colectivă la locuirea individuală, prin realizarea unei zone mixte care permite edificarea de construcții cu regim de înălțime P+2+Er.

### **4. Evaluarea impactului asupra mediului**

Funcțiunea propusă atât prin PUG cât și prin PUZ, nu reprezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nefiind nevoie de măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în incintă pe platformă special amenajată, iar evacuarea acestora urmând să se realizeze prin contract cu firmă specializată.

Conform Deciziei Etapei de Încadrare nr.22 SEA din 13.02.2024, eliberată de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, documentația depusă pentru aprobarea PUZ-ului nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

### **5. Analiză socio-economică**

Din punct de vedere socio-economic zona prezintă un potențial deosebit, beneficiind în proximitate de dotări de interes public, învățământ preșcolar, școlar și superior, complexe comerciale, servicii, centre medicale, zone verzi aflate pe o rază de până la doi kilometri jumătate.

Funcțiunea predominantă la nord de strada Dostoievski este rezidențială- locuire colectivă, iar la sud de parcela este rezidențială-locuire individuală, instituții publice, medical și de învățământ.

Cu toate acestea menționate, zona prezintă un potențial de dezvoltare pentru locuire cu funcțiuni mixte.

Se propune actualizarea circulației și indicatoarelor de circulație pe strada Dostoievski astfel:

- Se propune edificarea unui imobil mixt care va găzdui 79 locuri de parcare aprobate prin hotărârea 464477/11.04.2023 a Comisiei de circulație a Deciziei nr.961856/29.11.2023 a Comisiei operative de circulație la ședința din 21.11.2023, astfel

➔ **35 locuri de parcare publice cu destinație și folosință publică-amplasate în primul nivel de subsol**

➔ 44 locuri de parcare pentru funcțiunile propuse

- Se propune montarea de indicatoare rutiere 'Oprirea interzisă' pe strada Dostoievski, astfel încât circulația să se desfășoare fluent. Mașinile parcate în prezent pe strada Dostoievski vor putea fi relocalate în parcare publică propusă.
- Accesul pe teren va avea 5.5 m și se va realiza din strada Dostoievski.

Delimitarea zonelor construite protejate (după caz, pentru zone ce includ valori de patrimoniu)-----NU E CAZUL

Potențialul balnear și turistic (după caz, pentru zonele ce includ un asemenea potențial)-----NU E CAZUL

## **Sinteză**

Sintetizând cele mai sus menționate, se impune o abordare a dezvoltării urbane cu imobile mixte (dotări la parter, locuințe la nivelurile supraterane). Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional mixt (prevăzut ca și în PUG). Prin PUZ se propune realizarea unei treceri treptate de la locuirea colectivă la locuirea individuală, prin realizarea unei zone mixte care permite edificarea de construcții cu regim de înălțime (1-2) S+P+2+Er. Imobilul care se va realiza, va fi în regim deschis, va respecta configurațiile regimului de înălțime: (1-2) S+P+2+R / (1-2) S+P+2+M (S-subsol, P-parter, M-mansardă, R- nivel retras).

Funcțional zona își va păstra caracterul mixt, cu o proporție rezidențială predominantă la etajele superioare și dotări de interes public la parter.

Rețeaua stradală prezintă asigurarea preluării fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale cât și al propunerii. Se va actualiza signalistica rutieră, prin montarea de indicatoare 'Oprirea interzisă' pe strada Dostoievski pentru fluidizarea traficului.

arh. Sorin Scripcariu



## FIȘA PROIECTULUI

<b>FAZA DE PROIECTARE</b>	<b>:</b>	<b>P.U.Z.</b>
<b>LOCALIZAREA ZONEI</b>	<b>:</b>	mun. Cluj-Napoca, str. Dostoievski nr. 18-22, jud. Cluj
<b>OBIECTIV</b>	<b>:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE</b>
<b>BENEFICIARI</b>	<b>:</b>	Habbrick Properties SRL, Cipariu Residence SRL
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	S.C. Scripcariu Birou de Arhitectura S.R.L.
<b>NUMĂR PROIECT</b>	<b>:</b>	660/2023
<b>DATA</b>	<b>:</b>	Februarie 2024

## LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT	arh. Sorin SCRIPCARIU	.....
URBANISM	arh. Sergiu POP	.....
Intocmit	arh. Sergiu POP	.....



**SCRIPCARIU**  
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania  
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro  
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012  
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

---



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1.Introducere

### 1. Date de recunoastere a documentatiei

<b>FAZA DE PROIECTARE</b>	<b>:</b>	<b>P.U.Z.</b>
<b>LOCALIZAREA ZONEI</b>	<b>:</b>	mun. Cluj-Napoca, str. Dostoievski nr. 18-22, jud. Cluj
<b>OBIECTIV</b>	<b>:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE</b>
<b>BENEFICIARI</b>	<b>:</b>	Habbrick Properties SRL, Cipariu Residence SRL
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	S.C. Scripcariu Birou de Arhitectura S.R.L.
<b>NUMĂR PROIECT</b>	<b>:</b>	660/2023

### 1.2. Obiectul lucrării



Prin P.U.Z. se propune reglementarea urbanistica a terenului inscris in C.F. nr. 289332, nr. CAD 289332, aflata conform datelor din extrasul C.F. în proprietatea: HABBRICK PROPERTIES SRL si CIPARIU RESIDENCE SRL.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- reglementarea urbanistica a terenului inscris in C.F. nr. 289332, incadrat in U.T.R. RrM2, partial in Lc si RrM1, conform prevederilor planului de incadrare in P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014; conform aviz de oportunitate nr. 5/03.01.2024 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea relatiei cu vecinatatile;
- stabilirea alinierii constructiilor;

### 1.3. Surse documentare

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic „Elaborare studiu Geotehnic” elaborat de SOIL TESTING S.R.L. in ianuarie 2024, din documentația „Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Dostoievski 18-22, intravilan, jud. Cluj” elaborat de ing. topo. Dan Dragomis Sergiu .

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Delimitarea zonei studiate-reglementate

Terenul reglementat are o formă poligonală regulată și se învecinează cu:

- la nord- cu strada Dostoievski, strada asfaltata aflata in domeniul public.
- la est- cu terenuri aflate în proprietate privata.
- la sud- cu terenuri aflate în proprietate privata.





- la vest-cu domeniul public si strada Dostoievski

## 2.2. Incadrare in localitate

Terenul reglementat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la intersectia cartierelor Andrei Muresanu si cartierul Gheorgheni, in proximitate fata de centrul orasului.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plat are o declivitate redusa de la sud spre nord, avand o diferenta de nivel de maxim 1.m pe orice directie. Pe teren vegetația este preponderent joasă avand si cativa arbori tineri.

## 2.4. Circulația

Terenul reglementat beneficiaza de doua accese, un acces carosabil/pietonal pe frontul nordic la strada Dostoievski (strada asfaltata cu dublu sens, aflata in domeniul public) si un acces pe parcela din continuarea strazii Dostoievski, pe latura vistica a parcelei pe langa centrala termica.

Prin P.U.Z. pentru o buna corelare cu fondul construit existent in contextul urban actual se propune ca parcela reglementata sa foloseasca ambele accese existente. Mai exact, se propune un acces carosabil si unul pietonal din strada Dostoievski, pe frontul nordic al parcelei cat mai aproape de latura estica astfel incat sa nu perturbe accesul si buna desfasurare a activitatilor din parcul public amenajat la nord fata de parcela reglementata. Separat fata de accesul din nord, se propune un acces pietonal pe latura vistica a parcelei, in proximitatea imobilului ce gazduieste centrala termica.

**Calculul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014**

Prin P.U.Z. se propune reglementarea parcelei inscrisa in C.F. cu nr. 289332 in vederea edificarii unui imobil in regim izolat cu functiuni mixte conform reglementarilor aferent U.T.R. M\* propus. Se propune astfel edificarea unui imobil mixt care va gazdui 79 locuri de parcare aprobate prin hotararea 464477/11.04.2023 a Comisiei de circulatie a Deciziei nr.961856/29.11.2023 a



Comisiei operative de circulatie la sedinta din 21.11.2023, astfel

- ➔ 35 locuri de parcare publice cu destinatie si folosinta publica-amplasate in primul nivel de subsol
- ➔ 44 locuri de parcare pentru functiunile propuse

**TOTAL NR LOCURI DE PARCARE PROPUSE PRIN P.U.Z. : 79**

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul reglementat prin P.U.Z. este cuprins intr-o singura proprietate, teren in cartea funciara cu nr. 289332, si este detinut de catre HABBRICK PROPERTIES SRL si CIPARIU RESIDENCE SRL.

Terenul cuprins in zona reglementata se afla intr-o zona destinata preponderent locuintelor de mai multe tipuri, spatiilor destinate dotarilor cu acces public si a zonelor verzi cu acces public nelimitat. In proximitatea zonei reglementate se regasesc terenuri incadrate in mai multe u.t.r-uri: parcelar riveran arterelor de importantă locală, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis, parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis, zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, zonă activități economice cu caracter terțiar, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990.

In proximitatea zonei reglementate se regasesste o diversitate mare de tipuri de functiuni, se remarca o relationare buna intre functiuni, acestea fiind grupate in teritoriu din punct de vedere urbanistic destul de bine. Functiunile predominante sunt locuirea colectiva si individuala precum si dotarile/serviciile cu acces public, cele din urma se regasesc de cele mai multe ori la parterul si mezaninul imobilelor cu locuire colectiva. Gradul de ocupare in cadrul zonei studiata variaza in functie de tipul de locuire, imobilele de locuire colectiva pot avea un P.O.T. de pana la 60%-75% , iar imobilele de locuire individuala/semicolectiva au un P.O.T. de pana la 35%.

Din punct de vedere calitativ, cladirile din zona se afla intr-o stare relativ buna cu toate ca majoritatea cladirilor sunt relativ vechi. Se poate remarca faptul ca imobilele sau volumele de cladiri in care sunt gazduite serviciile si dotarile sunt intr-o stare putin mai buna.

In fata parcelei reglementate, pe frontul la strada Dostoievski se afla un parc cu loc de joaca si spatii verzi amenajate, in partea de sud in cadrul zonelor de locuire se remarca un procent mai

mare de zone verzi. Nu exista riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.

## **2.6. Echipare edilitara**

Strada Dostoievski este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii. In imediata vecinatate a parcelei reglementate se afla un imobil ce gazduieste centrala termica a locuintelor colective vecine.

## **2.7. Probleme de mediu**

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nenecesitând măsuri speciale de protecție a mediului. Nu exista riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine. Se poate remarca o relatie buna intre cadrul natural si cadrul construit, fara riscuri naturale si antropice, in zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie sau atentie.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Conform ordinului nr. 2701/2010 referitor la metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, la Primaria municipiului Cluj-Napoca au fost efectuate etapa pregatitoare, etapa de documentare, in ceea ce priveste procesul de informare si consultare a publicului.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare/Evolutia zonei**

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane. In cadrul zonei studiate se regasesc 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 au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intentiile ferme ale investitorului si prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2703/17.11.2023 precum si al avizului de oportunitate nr.5/03.01.2024 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, eliberate in acest

sens

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor, sau la parter în jumătatea de sud a parcelei. Se admite amplasarea de apartamente în regim hotelier la etajele superioare.

În baza Notei de fundamentare, se impune o abordare a dezvoltării urbane cu imobile mixte (dotari la parter, locuinte la nivelurile supraterane). Rețeaua stradală prezentă poate prelua dezvoltarea propusă. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

În urma analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul funcțional mixt (prevăzut ca și în PUG). Prin PUZ se propune realizarea unei treceri treptate de la locuirea colectivă la locuirea individuală, prin realizarea unei zone mixte care permite edificarea de construcții cu regim de înălțime (1-2) S+P+2+Er. Imobilul care se va realiza, va fi în regim deschis, va respecta configurațiile regimului de înălțime: (1-2) S+P+2+R / (1-2) S+P+2+M (S-subsol, P-parter, M-mansarda, R-nivel retras).

Funcțional zona își va păstra caracterul mixt, cu o proporție rezidențială predominantă la etajele superioare și dotări de interes public la parter.

Rețeaua stradală prezentă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării actuale cât și al propunerii. Se va actualiza signalistica rutieră, prin montarea de indicatoare 'Oprirea interzisă' pe strada Dostoievski pentru fluidizarea traficului.

### **3.2. Prevederi P.U.G.**

Conform planului de încadrare în PUG, zona reglementată se încadrează astfel:

**RrM2-** parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis

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

Conform studiului geotehnic „Elaborare studiu Geotehnic” elaborat de SOIL TESTING S.R.L. în ianuarie 2024<sup>1</sup>: amplasamentul studiat nu pune probleme tehnice deosebite, se impun următoarele măsuri având în vedere că permeabilitatea terenului este scăzută: fundarea se va face cu încastrarea în stratul argila brună cu CaCO<sub>3</sub>, plastic vartoasă, se recomandă un sistem de fundații continue, zonele nebetonate vor fi înierbate.

### 3.4. Zonificare functionala

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 40% (U.T.R. M\*)**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT maxim = 1.6 (U.T.R. M\*)**

<b>ELABORARE PUZ - UTR M*</b>					
Arie teren		2301.00 mp			
POT maxim propus		40 %			
CUT maxim propus		1.6			
S.verde pe sol natural		20 %			
Regim de inaltime		2S+P+2E+R			
H max cornisa		12 m			
H max total		16 m			
<b>INDICI URBANISTICI</b>					
Aria construita max		920.40 mp			
Aria desfasurata max		3681.60 mp			
POT propus		40.00 %			
CUT propus		1.6			
<b>BILANT TERITORIAL</b>					
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	UTR RrM2	1795.85	78.046	0.00	0.00
2	UTR Lc	373.20	16.22	0.00	0.00
3	UTR RrM1	131.95	5.734	0.00	0.00
4	UTR M*	0.00	0.00	2301.00	100
5	<b>TOTAL</b>	<b>2301.00</b>	<b>100</b>	<b>2301.00</b>	<b>100</b>

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Strada Dostoievski este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii. In imediata vecinatate a parcelei reglementate se afla un imobil ce gazduieste centrala termica a locuintelor colective vecine.

Toate rețelele edilitare se vor extinde in functie de necesarul determinat de imobilul propus prin P.U.Z.. Dezvoltarea din punct de vedere edilitar se va face in corelare cu proiectele elaborate

de ingineri instalatori in functie de tema de proiectare la faza D.T.A.C.

### **3.6. Protecția mediului**

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe verzi de minim 20% din suprafața fiecărei parcele reglementate. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

Agentia Nationala pentru Protectia Mediului Cluj a decis prin Decizia etapei de incadrare nr. 22 SEA din 13.02.2024 ca planul/programul Elaborare Plan Urbanistic Zonal in conditiile Legii nr. 350/2001 modificata si actualizata, din municipiul Cluj-Napoca, str. Dostoievski, nr. 18-22, jud. Cluj, inregistrata cu nr. 25464/05.12.2024 in baza HG nr. 1000/2012, OUG nr. 195/2005 si HG nr. 1076/2004: nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata, prin urmare se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

### **3.6. Obiective de utilitate publica**

Prin propunerile acestui P.U.Z. se va dezvolta zona, se vor construi imobile noi, se va ex-tinde trama stradală în așa fel încât să permită crearea de noi legături în această zonă și se vor valorifica la adevaratul potențial al terenurilor neamenajate în momentul de față.

### **3.7 Consecinte economice si sociale**

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și contribuie la demersurile de reglementare a situatiei juridice in ceea ce priveste circulația pe strada Dostoievski în conformitate cu necesitățile actuale, contribuie la creșterea numărului de locuinte, într-o zonă urbană destinată locuirii și a dotarilor conexe.

### **3.8 Categoriile de costuri**

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operatiuni notariale , precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuala nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.



Sef proiect: arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Sergiu Pop

# **PLANUL DE ACȚIUNE**

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ, cf. ORDINULUI 233/2016

## **1. CATEGORII DE COSTURI**

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către investitori, fac parte: întocmirea planurilor urbanistice, a autorizațiilor de construire, realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor, operațiunile notariale de reparcelare conform prezentului PUZ, realizarea și racordarea rețelelor edilitare propuse prin PUZ.

Din categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale fac parte întreținerea și modernizările ulterioare ale străzii Dostoievski.

## **2.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR**

Investiția se va realiza ținând cont de următoarele etape:

- întocmirea și aprobarea planurilor urbanistice
- realizarea operațiunilor notariale
- realizarea rețelelor edilitare și racordarea lor la rețelele existente în zonă
- întocmirea documentațiilor pentru autorizațiile de construire și obținerea acestora
- realizarea construcțiilor pe parcelele destinate locuințelor

arh. Scripcariu Sorin





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## DISPOZIȚII GENERALE.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, din studiul geotehnic „Elaborare studiu Geotehnic” elaborat de SOIL TESTING S.R.L. in ianuarie 2024, din documentația „Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Dostoievski 18-22, intravilan, jud. Cluj” elaborat de ing. topo. Dan Dragomir Sergiu .

Zona reglementata in urma procesului de urbanizare se va incadra in **U.T.R. M\*** - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

Suprafața totala reglementata: 2301 mp.

Amplasamentul reglementat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la intersectia cartierelor Andrei Muresanu si cartierul Gheorgheni, in proximitate fata de centrul orasului. Terenul reglementat are o formă poligonală regulată și se învecinează cu:

- la nord- cu strada Dostoievski, strada asfaltata aflata in domeniul public.
- la est- cu terenuri aflate în proprietate privata.
- la sud- cu terenuri aflate în proprietate privata.
- la vest- cu domeniul public si strada Dostoievski

În prezent terenul reglementat este liber de construcții și neamenajat.

Întocmit,  
Arh. Sergiu Pop

Sef proiect,  
Arh. Sorin Scripcariu

## **A. REGULAMENT PENTRU U.T.R. U.T.R. M\* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis**

### **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 (apartamente) vor putea fi amplasate la etajele imobilelor, sau la parter în jumătatea de sud a parcelei. Se admite amplasarea de apartamente în regim hotelier la etajele superioare.

### **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 în întregime frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); (în înțelesul prezentului regulament, frontul spre spațiul public reprezintă latura nordică a parcelei reglementate prin P.U.Z.)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă 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 re folosibile

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natura.

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.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m;

(în cazul de fata: latura nordica, front de 41.5m lungime la strada Dostoievski)

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

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;

Se admit operațiuni de comas are/dezmembrare 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**

Aliniamentul existent de pe frontul sudic al strazii Dostoievski se va conserva. Clădirile propuse se vor amplasa retras fata de aliniament, Retragerea de la aliniament va fi de 3 m.

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

Clădirile se vor retrage minim 3 m de la limita de proprietate vest.

Cladirile se vor retrage fata de limita estica si sudica cu o distanta minima egala cu jumătate din înaltimea cladirii, masurata la aticul nivelului retras, dar nu mai puțin de 9m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Prin P.U.Z. se propun doua accese pietonale și un acces carosabil de acces la garaje, dimensionate conform normelor. Parcela reglementată va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de 6.0-6.5 m, amplasat în N-V parcelei reglementate.

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**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014. Se propun 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.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă/aticul ultimului nivel neretras nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)

Pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

Se admit supanțe la nivelul etajelor, cu condiția respectării înălțimilor maxime.

## **11. 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 din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

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. 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.

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 o 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.

## **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 sau in imprejmuiri.

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% 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 împiedică 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**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu este obligatorie realizarea de 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 permite 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.

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.

## **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**P.O.T. maxim = 40%**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

## **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**C.U.T. Maxim = 1.6**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.