



P.U.Z. DE REGENERARE URBANA

ZONA COMPLEX STUDENTESC OBSERVATOR

Municipiul Cluj-Napoca,
Județul Cluj



FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 8 / 2017

Certificat de urbanism nr. 4950 / 22.11.2018

Denumire: **P.U.Z. DE REGENERARE URBANA**
ZONA COMPLEX STUDENTESC
OBSERVATOR

Amplasament: **Strada Observatorului, Nr. 36**
Mun. CLUJ-NAPOCA, Jud. CLUJ

Inițiator: **Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Proiectat: **Facultatea de Arhitectura și Urbanism,**
Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca
tel. 0264 - 401 610



BORDEROU

Proiect nr. 8 / 2017

1. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou
4. Copie CUI
5. Certificat de Urbanism
6. Extras C.F.
7. Memoriu

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|---------|
| 1. U00 – Plan de încadrare în zonă | 1/5.000 |
| 2. U01 – Plan de situație existentă | 1/1.000 |
| 3. U02 – Reglementari urbanistice | 1/1.000 |
| 4. U03 – Plan posibila mobilare urbanistică | 1/1.000 |



MEMORIU

Proiect nr 8 / 2017

Cuprins

1.	INTRODUCERE	6
1.1.	DATE DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI	6
1.2.	DATE GENERALE:	6
1.3.	DATE DE SINTEZĂ	7
1.4.	SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM	8
1.5.	INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA	8
1.6.	SURSE DOCUMENTARE	9
2.	SITUAȚIA ACTUALĂ	9
2.1.	EVOLUTIA ZONEI	9
2.2.	ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	11
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	11
2.4.	CIRCULAȚII	11
2.5.	OCUPAREA TERENULUI	12
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ	12
2.7.	PROBLEME DE MEDIU	12
2.8.	CONSULTAREA POPULAȚIEI	12
3.	PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE	13
3.1.	CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	13
3.2.	PREVEDERI ALE P.U.G. - DESCRIEREA NOII STRUCTURI URBANE	13
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	14
3.4.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	14
3.5.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI	15
3.6.	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	16
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	16
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	16
4.	CONCLUZII	17
4.1.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ	17
4.2.	CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE	18
4.6.	CATEGORII DE COSTURI	18

1. **INTRODUCERE**

1.1. **DATE DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI**



Denumirea lucrării: **P.U.Z. DE REGENERARE URBANA ZONA COMPLEX STUDENTESC
OBSERVATOR**

Adresa: **Strada Observatorului, Nr. 36, Cluj-Napoca, Jud. Cluj**

Initiator: **Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca**

Proiectant general: **Facultatea de Arhitectura și Urbanism,
Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca**

Data elaborării: **2017**

1.2. **DATE GENERALE:**

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca.

Terenul se află în proprietatea:

- Universității Tehnice din Cluj-Napoca



Suprafața totală a terenurilor cuprinse în studiu este de 39 186 mp din care va fi reglementată o suprafață de 39 186 mp.

Terenul are formă neregulată, este orientat pe direcția E-V, paralel cu strada Observatorului, având un acces din strada Observatorului (la sud), un acces din strada Republicii (la est), două accese din strada Rene Descartes (la nord) și un acces din strada Ceahlau (la vest).

Pe celelalte laturi parcelele se învecinează cu proprietăți private.

În zonă există rețelele edilitare (apă, curent electric, canalizare, gaz).

Imobilul menționat anterior se încadrează în UTR Lcs și parțial în UTR Is_A, UTR S_Et.

Pentru amplasamentul studiat a fost emis avizul de oportunitate nr 124/12.03.2019.

1.3. DATE DE SINTEZĂ

Suprafața reglementată:

UTR Lcs – 34 830 mp

UTR S_Et - 2 443 mp

UTR Is_A - 1 913 mp

TOTAL – 39 186 mp

Suprafața nereglementată:

UTR S_L, Liu – 674 mp

TOTAL – 39 860 mp

Bilanț teritorial:

S construită - 7 538 mp

S alei / platforme / parcări - 6 444 mp

S verde - 25 204 mp

TOTAL - 39 186 mp

Date privind corpurile de proprietate aflate în zona:

Nr Crt	Adresa	Nr. CAD / CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Obs
1.	Str. Observatorului, nr. 36	329366	2969	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
2.	Str. Observatorului, nr. 36	330737	26721	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	



3.	Str. Observatorului, nr. 36	330738	525	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
4.	Str. Ceahlau, nr.77	300705	259	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
5.	Str. Observatorului, nr. 36	329366	2969	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
6.	Str. Observatorului,	321555	2800	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
7.	Str. Observatorului,	321534	371	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
8.	Str. Observatorului, nr. 32	297273	1270	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
9.	Str. Observatorului, nr. 32	275433	1230	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
10.	Str. Observatorului, nr. 32	297260	1230	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
11.	Str. Observatorului, nr. 32	268919	1245	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
12.	Str. Observatorului, nr. 32	297262	1240	UNIVERSITATEA TEHNICA CLUJ NAPOCA	
	TOTAL		39860		

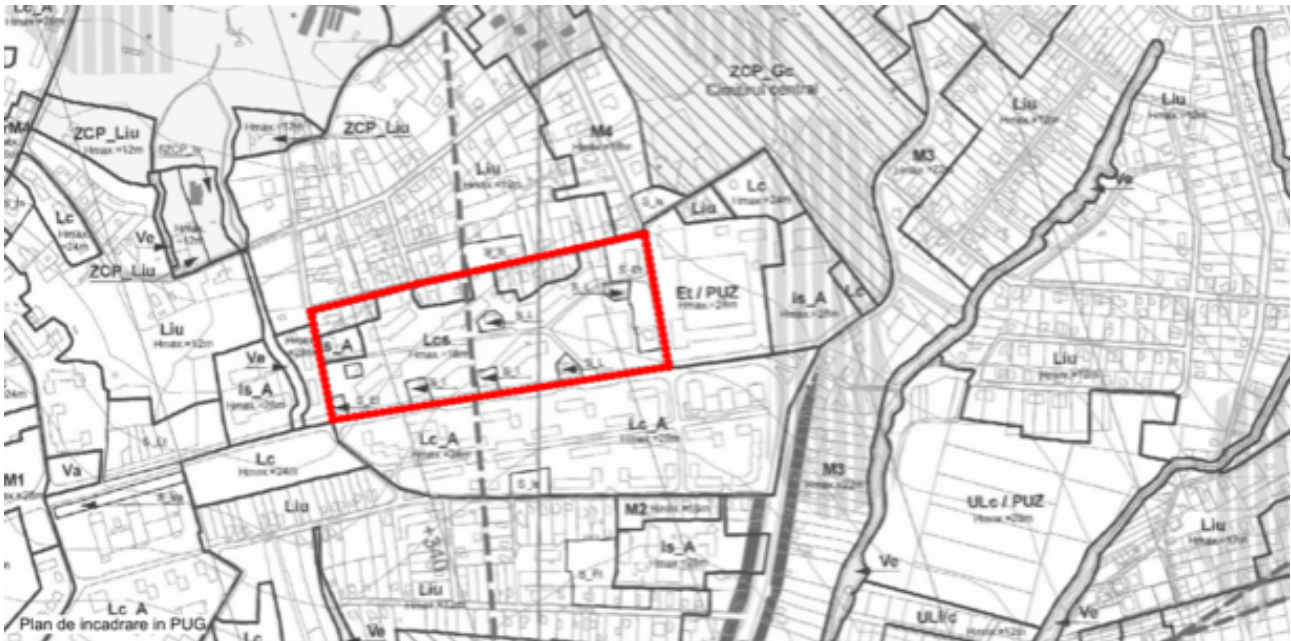
1.4. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Tema propune regenerarea urbana a complexului Observator prin interventii pe terenurile aflate in proprietatea UTCN, in vederea cresterii calitatii serviciilor oferite studentilor, dupa cum urmeaza:

- Construirea unui nou camin studentesc
- Construirea a doua noi cladiri cu functiuni mixte care sa ofere spatii pentru activitati complementare celei de cazare a studentilor si celor didactice sau de cercetare din zonele invecinate
- Reamenajarea spatiilor verzi si a aleilor si circulatiilor de incinta in vederea amenajarii de spatii pentru sport si activitati in aer liber (fitness, alergare, amfiteatru in aer liber, plantatii noi de arbori, spatii de sedere si relaxare)
- Amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete

1.5. INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA

PUG Cluj Napoca incadrează parcela studiată în UTR Lcs, UTR Is_A, UTR S_Et conform plansei „Reglementari UTR”:



1.6. SURSE DOCUMENTARE

- PUG Cluj-Napoca
- Studiu topografic
- Set de analize morfologice și urbanistice.
- Surse bibliografice referitoare la evoluția ansamblului

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Campusul a fost construit în perioada anilor 60, înaintea dezvoltării Cartierului Zorilor (apărut mai târziu, în anii 80).
- Ulterior zona s-a densificat și numărul de studenți care locuiește în prezent în campus dar și în zona învecinată îl depășește pe cel estimat inițial. Deși numărul de studenți este mai mare, serviciile oferite acestora nu au cunoscut creșteri notabile.



Funcțiuni publice în vecinătate

În apropiere se află:

- Cladiri de birouri
- Spatii comerciale
- Funcțiuni hoteliere
- Doua stații de alimentare cu carburanți
- Locuinte colective
- Locuinte individuale
- Servicii medicale

Potential de dezvoltare

Conform Planului Urbanistic General, toate ansamblurile de camine studentesti vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. Construcțiile noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv **creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial**, implicând:

- (a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- (d) reabilitarea infrastructurii;
- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe malul drept al Râului Someș, pe partea nord-estica a strazii Observatorului. Prin strada Republicii, respectiv strazile Ceahlau - Ciresilor - Pasteur - campusul e conectat de centrul orasului.

In imediata vecinatate exista statii de transport in comun care leaga zona cu centrul si zona garii, cu Cartierul Manastur si Grigorescu, respectiv cu zona Marasi si Bulevardul Muncii.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Complexul Studentesc Observator are o serie de plantatii cu vegetatie inalta care contribuie pozitiv la calitatea spatiilor libere. Prin proiect se propune amplificarea acestora cu noi plantatii de arbori.

2.4. CIRCULAȚII

Artera principală de circulație în zonă este strada Observatorului. Circulațiile pietonale pe strada Observatorului și Republicii sunt în stare bună. În vederea creșterii siguranței pietonilor, în zona trecerii de pietoni de la intersecția străzilor Observatorului și Republicii se propune retragerea împrejuririi în vederea lărgirii trotuarului.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul studiat și cuprins în zona care va fi reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal este în prezent ocupat de șapte camine studentești (din care 5 în proprietatea UTCN, o clădire mixtă (cantina, biblioteca, club studentesc), decanatul Facultății de Arhitectura și Urbanism și anexe.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipată edilitar. Branșarea clădirilor noi la rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Complexul Studentesc este în stare de funcționare. Din acest motiv nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deșeurii.

În zonă nu există cursuri de apă, sau alte elemente majore ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.

În zonă nu există arii protejate sau obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. CONSULTAREA POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 153/2012 și conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru



aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele operațiunii de regenerare urbana conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR Lcs, UTR S_Et, UTR Is_A, Anexa nr. 2, Anexa nr. 6, Anexa nr. 10).

Proiectul propune regenerarea urbana a complexului Observator prin intervenții pe terenurile aflate în proprietatea UTCN, în vederea creșterii calitatii serviciilor oferite studenților, după cum urmează:

- Construirea unui nou camin studentesc
- Construirea a doua noi clădiri cu funcțiuni mixte care să ofere spații pentru activități complementare celei de cazare a studenților și celor didactice sau de cercetare din zonele învecinate (se va reglementa în faza 2 prin PUD)
- Reamenajarea spațiilor verzi și a aleilor și circulațiilor de incintă în vederea amenajării de spații pentru sport și activități în aer liber (fitness, alergare, amfiteatru în aer liber, plantatii noi de arbori, spații de sedere și relaxare)
- Amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. - DESCRIEREA NOII STRUCTURI URBAINE

Ansamblul reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal va fi compus din două zone:

- Zona aferentă UTR Is_A Observator – Zonă de instituții și servicii publice și de interes public
- Zona aferentă UTR Lcs Observator – Zona caminelor studentesti

Zona reglementată corespunde condițiilor de amplasare prevăzute în Regulamentul local de urbanism

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principala măsură legată de valorificarea cadrului natural este plantarea de noi arbori și amenajarea de locuri de loisir în aer liber.



3.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele existente vor fi menținute.

Fata de locurile de parcare pentru automobile existente se propune amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete.

În vederea creșterii siguranței pietonale, în zona trecerii de pietoni de pe strada Republicii, gardul campusului UTCN se va retrage cu 4 m. față de aliniamentul de la strada Republicii.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Se propune următoarea utilizare funcțională:

- Zonă de camine studentesti.
- Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (se va reglementa în Faza II prin PUD)

Indicatoiri urbanistici propuși:

- UTR Lcs Observator - Zona de caminelor studentesti
 - POT max. = 35 %
 - CUT max. = 1,44
- UTR Is_A Observator – Zonă de instituții și servicii publice și de interes public
 - POT max. = 60 %
 - CUT max. = 2,2

Reglementari:

- UTR Lcs Observator - Zona de căminelor studentești
 - Retargerii față de aliniament: min 2 m
 - Retragerii față de limitele laterale: min 4,5 m
 - Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+10E** (S – subsol, P – parter, E - etaj).
 - Înălțime maximă admisă la cornișă 35 m,
- UTR S_Et Observator - Subzona de activități economice cu caracter terțiar
 - Retargerii față de aliniament: min 2 m
 - Retragerii față de limitele laterale: min 4,5 m
 - Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+10E** (S – subsol, P – parter, E - etaj).



- Înălțime maximă admisă la cornișă 35 m,

BILANȚ TERITORIAL

UTR Lcs Observator – 27 390 mp

UTR Is_A Observator -11 796 mp (se va reglementa în Faza II prin PUD)

TOTAL – 39 186 mp

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă
- Rețele de canalizare menajeră
- Rețele de canalizare pluvială
- Rețele de alimentare cu energie electrică
- Rețele de alimentare cu gaze naturale
- Rețele de telecomunicații

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform deciziei nr. 139 din 29/10/2020, ca urmare a solicitării adresate de UNIVERSITATEA TEHNICA DIN CLUJ NAPOCA. pentru “PUZ COMPLEX STUDENTESC OBSERVATOR”, înregistrată la A.P.M. Cluj cu numărul 20454/25.09.2020 nu este necesară evaluare de mediu și nu este necesară evaluare adecvată, respectiv proiectul se va supune avizării fără aviz de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor asigura spații verzi pe minim 40% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.



Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat nu există servituți de utilitate publică.

4. CONCLUZII

4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de regenerare urbană a complexului Observator prin intervenții pe terenurile aflate în proprietatea UTCN, în vederea creșterii calității serviciilor oferite studenților, după cum urmează:

- Construirea unui nou camin studentesc
- Construirea a doua noi cladiri cu functiuni mixte care sa ofere spatii pentru activitati complementare celei de cazare a studentilor si celor didactice sau de cercetare din zonele invecinate
- Reamenajarea spatiilor verzi si a aleilor si circulatiilor de incinta in vederea amenajarii de spatii pentru sport si activitati in aer liber (fitness, alergare, amfiteatru in aer liber, plantatii noi de arbori, spatii de sedere si relaxare)
- Amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete

4.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

În urma aplicării procedurii de regenerare urbană Universitatea Tehnică Cluj-Napoca va implementa o serie de investiții de natura sa crească nivelul calității serviciilor educaționale și sociale oferite tudenților și totodata calitatea vieții acestora pe durata studiilor.

Investițiile propuse vor avea ca rezultat preconizat consolidarea profilului universitar al Municipiului Cluj-Napoca.



4.6. **CATEGORII DE COSTURI**

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor UTCN.**

Ulterior aprobării documentației „**P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA COMPLEX STUDENȚESC OBSERVATOR**” se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construcție.

Intocmit,
Dr. Arh. Iancu Adrian
Dr. Arh. Racu Mihai