

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE

COMPLEX STUDENTESC "HASDEU"

- memoriu tehnic explicativ -

iunie 2022

Amplasament : **Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj**
str. B.P. Hasdeu, nr. 6, 11, 17, 23, 25 ,43, 45, 53, 67, 69
str. Gh. Marinescu, nr. 8, 10, 20, 30, 34, 50
str. Pastorului, nr. 11, 13 ,15, 16, 17, 19, 21
str. Porumbeilor, nr. 6

Beneficiar: **UNIVERSITATEA BABES-BOLYAI**
str. M. Kogalniceanu, nr.1,
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj

Proiectant general: **S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr.5, apt.1
telefon.: 004 0371165006
mobil: 004 0733516194
fax : 004 0372873185
e- mail: studio@knkstudio.ro

Număr de proiect : **K 102-17**

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

MEMORIU GENERAL PUZ

Cuprinsul memoriului

Cap.1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul proiectului
- 1.3. Surse documentare

Cap.2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în teritoriu și în zona
- 2.2. Evoluția zonei
 - 2.2.1. Scurt istoric
 - 2.2.2. Situația existentă și analiza neajunsurilor
- 2.3. Potențial de dezvoltare
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Regim juridic
- 2.6. Cai de comunicație
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echipare edilitară
- 2.9. Protecția mediului
- 2.10. Opțiuni ale populației
- 2.11. Concluzii

Cap.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi al P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțional – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică

Cap.4. Concluzii și măsuri în continuare

Cap.5. Anexe:

- 5.1. Certificat de Urbanism nr.3662 din 04.09.2018
- 5.2. Aviz de inițiere nr.1300 din 19.02.2019, emis de Județul Cluj, Primăria municipiului Cluj Napoca
- 5.3. Studiu topografic

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

MEMORIU GENERAL PUZ

Capitolul 1. - Introducere

1.1.- Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	Elaborare PUZ in conditiile legii 350/2001 actualizata P.U.Z. - dezvoltare complex studentesc "Hasdeu"
Amplasament :	Municipiul Cluj-Napoca, str. B.P. Hasdeu nr. 11, 23,25,45,53,69 Judetul Cluj
Beneficiar:	UNIVERSITATEA BABES-BOLYAI str. M. Kogalniceanu, nr.1, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj
Proiectant general:	S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr.5, apt.1 telefon.: 004 0371165006 mobil: 004 0733516194 fax : 004 0372873185 e- mail: studio@knkstudio.ro
Faza de proiectare:	PUZ
Număr de proiect :	K102-17
Data elaborării :	06.2022

Capitolul I. - INTRODUCERE

1.2.- Obiectul proiectului.

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza solicitarilor Certificatului de Urbanism nr.3662 din 04.09.2018, respectiv in baza Legii 350 din 2011, cu toate completarile si modificarile ulterioare, art.32, alin. 1-3 in scopul „**ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA**”, pentru obiectivul: **PUZ -DEZVOLTARE COMPLEX STUDENTESC “HASDEU” in vederea reglementarii modului de dezvoltare a campusului studentesc aflat in proprietatea beneficiarului UNIVERSITATEA BABES-BOLYAI, cât și în vederea delimitarii subzonelor functionale în cadrul UTR LCS**

Obiectivele principale ale lucrării sunt: elaborarea unor reglementări integrate (permisivități și restricții de intervenție, categorii de intervenții posibile în scopul susținerii interesului public), care să reglementeze dezvoltarea urbanistică a zonei și care să preceadă fezele de proiectare următoare pentru realizarea unor investiții viitoare compatibile cu zona .

Prezentul studiu are în vedere propuneri având ca principale obiective:
-reorganizarea, reglementarea și introducerea următoarelor zone functionale:

1.UTR L.c.s._R „Zona caminelor studentesti supuse regenerarii urbane”

cu urmatoarele subzone functionale:

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

S_P_R.-”Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R”

- construirea unui nou etaj, în condițiile legii, la 4 din caminele studentesti existente
- organizarea circulatiilor auto și pietonale în interiorul ansamblului
- organizarea urbanistic-arhitecturala în funcție de caracteristicile structurii urbane
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice(daca exista)
- masuri de protecția mediului
- reglementari specifice detaliate

1.2- Surse de documentare – baza topografica

- plan topografic
- PUG Cluj -Napoca si RLU aferent in vigoare
- Certificat de urbanism nr. 3662 din 04.09.2018
- Carti funciare
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca

Capitolul 2. - Stadiul actual al dezvoltării.

2.1. Încadrare în teritoriu și zona.

Amplasamentul studiat este situat în județul Cluj, în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în apropierea centrului istoric.

Zona studiată cuprinde terenuri pe care se întinde campusul în suprafața totală de 48.473 mp.

1. Terenul aferent campusului are șase accese, două accese auto și pietonale de pe latura vestică de pe strada Pastorului, un acces auto și pietonal de pe latura estică, de pe strada Hasdeu, 2 accese pietonale de pe latura nordică, de pe str. Hasdeu și un acces pietonal și auto de pe latura sudică, dinspre str. Prof. Marinescu. Terenul este de formă poligonală, având următoarele dimensiuni maxime în plan : pe direcția nord sud – cca.240 m, pe direcția est- vest – cca. 350 m.

Delimitări ale perimetrului studiat :

- la S – proprietăți private, respectiv strada prof. Marinescu;
- la N – str. B. P Hasdeu și proprietăți private;
- la E – proprietăți private;
- la V – proprietăți private , respectiv str. Pastorului.

2.2. Evoluția zonei.

2.2.1. Scurt istoric

Complexul de cămine studentești Hasdeu s-a dezvoltat de-a lungul străzii denumite după marele istoric, filolog și scriitor român Bogdan Petriceicu Hasdeu (1838-1907). Complexul studentesc a apărut în contextul creșterii semnificative a numărului de studenți ai Universității Babeș-Bolyai între anii 1959-1971, infrastructura existentă până atunci nemaifăcând față solicitărilor de cazare. Astfel, în anul universitar 1969/1970, în complexul Hasdeu erau găzduiți aproape toți studenții din afara Clujului. Până în prezent, Bogdan Petriceicu Hasdeu este considerat patronul spiritual al campusului, iar amplasarea bustului său în cadrul complexului studentesc reprezintă un prilej de evocare a acestei mari personalități a culturii române.

2.2.2. Situația existența și analiza neajunsurilor

Amplasamentul care face obiectul acestui studiu este situat în județul Cluj , în intravilanul Municipiului Cluj Napoca, în cartierul Centru ,ocupand zona situata între străzile Pastorului, str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, str. Gheorghe Marinescu și str. Ciprian Porumbescu.

Zona studiată a fost reglementat prin „PUG Cluj Napoca” ,conform acestuia și Regulamentului Local de Urbanism aferent, zona funcțională în care se încadrează obiectivul este: ZONA CAMINELOR STUDENTESTI

Caminele studentesti realizate între anii 1959-1971 au fost inițial privite ca o soluție modernă de cazare pentru studentii universitatii Babes Bolyai, fiind amplasate pe terase inierbate care ofereau panorame interesante asupra orasului; Ele au fost gandite intr-un limbaj unitar, sub forma unor bare dezvoltate pe directia est-vest, legate între ele prin alei pietonale și spatii verzi aerisite. În total în campusul studentesc sunt șapte camine (I-VI și caminul XIV) din care caminul I

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
 RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
 m: 004 0733516194
 t: 004 0371165006
 f: 004 0372873185
 e: studio@knkstudio.ro
 w: www.knkstudio.ro

are regim de inaltime P+3E+M, caminele II,III,IV,V si VI au regim de inaltime P+3E iar caminul XIV are regim de inaltime S+P+6E. Caminelor li se alatura cladirea cantinei UBB, o constructie cu regim de inaltime S+P+E amplasata in coltul nord-vestic al complexului, si o biserica din lemn cu regim de inaltime S+P amplasata in zona centrala a ansamblului. Odata cu timpul si cu cresterea numarului de studenti care frecventeaza cursurile facultatilor din cadrul Universitatii Babes Bolyai, complexul de cazare din Hasdeu a devenit suprapopulat, impunandu-se necesitatea realizarii unor spatii suplimentare de cazare care sa asigure capacitatea de cazare necesara.

1. Analiza neajunsurilor la nivelul capacitatii de cazare

În situația existentă, capacitatea de cazare a celor șapte camine de pe ampasament insumează 3261 locuri. Numărul locurilor de cazare existente în camine raportat la necesarul care ar trebui asigurat se găsește în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Cămine existente	Cămine propuse/etaje propuse	Locuri de cazare asigurate in situatia existenta	Necesar locuri de cazare care sa satisfaca cerintele conform datelor UBB (inclusiv etajele si caminul nou)
1	Cămin 1	-	470	470
2	Cămin 2	Propunere de construire 1 etaj	440	532
3	Cămin 3	Propunere de construire 1 etaj	435	527
4	Cămin 4	Propunere de construire 1 etaj	425	517
5	Cămin 5	Propunere de construire 1 etaj	415	507
6	Cămin 6	-	420	420
7	Cămin 14	-	656	656
	TOTAL		3261 locuri existente	3629 necesar a fi realizate

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

2. Analiza neajunsurilor la nivelul fondului construit și a cadrului natural

Fondul construit

Toate cladirile de pe amplasamentul studiat sunt construite înaintea anilor '90, arhitectura lor fiind specifica perioadei respective. Ele se prezinta în stare destul de buna la nivel de anvelopa, se observa interesul acordat de către universitate pentru intretinerea lor. Se observa în schimb o discrepanta la nivelul fondului construit între cladirile care au făcut parte din ansamblul original (caminele studentesti și cantina) și constructiile ulterioare, dintre care cea mai nepotrivita intervenție este reprezentata de biserica din lemn amplasata chiar în miezul ansamblului; deși functiunea nu este neaparat în dezacord cu functiunea principala de cazare, amplsarea și limbajul arhitectural al constructiei este nepotrivit, nu se integreaza în fondul construit nici din punct de vedere volumetric și al finisajelor, nici din punct de vedere al accesului și intimitatii pe care o astfel de funcțiune o presupune. Suplimentar, înafara de clădirea bisericii, mai exista o clădire amplasata în extremitatea vestica a complexului, cu funcțiune de Centru resurse studentesti, și un amfiteatru de vara amplasat în spatele cantinei UBB, a caror volumetrie, configuratie și relație cu restul complexului sunt nedecvate, ele nu se leagă coerent de amenajarile din restul ansamblului.

- înaltimea cladirilor existente este variabila:

- căminul I are regim de înălțime P+3E+M
- caminele II, III, IV, V și VI au regim de înălțime P+3E
- căminul XIV are regim de înălțime S+P+6E
- cantina UBB are regim de înălțime S+P+E
- biserica are regim de înălțime S+P
- centrul resurse studentesti are regim de înălțime S+P

Este de menționat relatia nepotrivita dintre cantina UBB, care gazduieste atât spatii de luat masa cât și spatii pentru cursuri, și care, în ciuda amplasarii în interiorul parcului complexului nu are spatii care să se deschidă către acesta; accesul în cantina se face pe latura nordica printr-un pachet înalt de trepte, iar latura sudica, care ar putea să se deschidă spre spațiul verde este utilizata ca zona pentru aprovizionare și acces la spatii tehnice. În jurul cantinei care gazduieste diferite evenimente pentru studenți, amenajarile se rezuma la platforme dalate sau betonate.

Pe terenul liber de construcții din colțul nord-vestic al amplasamentului, în imediata vecinatate a cantinei, s-a aprobat construcția unui parking sub și suprateran, cu regim de înălțime S+2D+P+3E+T, procedura de achiziție a lucrarilor de execuție fiind în desfășurare la momentul de fata, urmând ca într-un timp nu foarte îndelungat să se înceapă construcția lui. Parkingul va deservi complexul studentesc.

Cadul natural:

La ora actuală, din suprafața de spații verzi a campusului, cea mai mare parte – cca. 75% – este reprezentată de zone acoperite cu arbori și arbuști (plantații în pâlcuri, grupuri, masive, aliniamente sau garduri vii, și de asemenea zone cu vegetație arborescentă crescută spontan); o suprafață de cca. 20% fiind reprezentată de poieni înierbate, peluze sau spații deschise.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Suprafețele înierbate sunt cosite ocazional, însă sub coroanele arborilor vegetația erbacee lipsește.

Nu au fost identificate exemplare cu valoare istorică sau peisageră deosebită. Se estimează că exemplarele de arbori cu vârsta cea mai mare nu depășesc 100 de ani. S-a remarcat prezența unui număr însemnat de pomi fructiferi, atât mai vechi cât și nou plantați, ceea ce denotă o preocupare a celor care întrețin spațiul verde pentru caracterul utilitar al plantațiilor respective.

Situl studiat se prezintă în general ca un spațiu verde bine întreținut, îngrijit, intervențiile de întreținere fiind punctuale: curățire de ramuri uscate, eliminarea vâscului, îndepărtarea tulpinilor sau exemplarelor uscate în totalitate, eventual formarea coroanelor pentru arborii existenți.

Din punct de vedere peisager, situl studiat nu reprezintă elemente foarte valoroase, în general peisajul este fragmentat, lipsește caracterul unitar, iar pe alocuri imaginea furnizată este haotică, fără coerență sau consistență. Acestea însă sunt excepții, per ansamblu se observă că structura campusului a fost plantată „în valuri”, s-au făcut completări ulterioare (nu întotdeauna fericite), iar „scheletul” plantației este reprezentat de aliniamente de conifere, și plantații de arbori foioși pe spațiile deschise. De altfel, se mai pot observa cioatele unor mai vechi arbori, eliminați, ceea ce evidențiază că, în cadrul lucrărilor curente de întreținere, exemplarele nevaloroase sunt eliminate.

3. Analiza neajunsurilor la nivelul circulațiilor, acceselor și a vizibilității spațiului urban

Complexul studentesc Hasdeu are o poziție retrasă de la străzile principale care îl delimitează și de pe care se realizează accesul, el se dezvoltă pe niște terenuri marginite de curțile caselor amplasate în aliniamentul strazilor BS Hasdeu, Ciprian Porumbescu, Gheorghe Marinescu respectiv Pastorului. Acest aspect are atât o latură pozitivă cât și una negativă, în sensul că deși retragerea de la caile principale de circulație oferă liniște și intimitate în interiorul complexului, accesul se face destul de greoi, iar aspectul general este de enclavă închisă. În situația existenței a trei accese pietonale din strada BP Hasdeu, un acces auto și pietonal din str. Marinescu, și un acces auto și pietonal din str. Pastorului.

În interiorul complexului se disting două tipuri de circulații: circulații pietonale și semicarosabile, cu îmbracaminti cu pavaje de tip dală. Deși preponderent zona este pietonală, se observă local câteva spații amenajate ca și parcare, dar acestea sunt prea puține raportat la întreaga suprafață ceea ce generează parcare pe spații libere și neamenajate; acest lucru creează un aspect neplăcut la nivel de ansamblu. De remarcat lipsa locurilor amenajate de parcare pentru biciclete. În condițiile realizării parcajului sub-suprateran lângă clădirea cantinei, se impune eliminarea parcarilor autoturismelor pe amplasament, și restricționarea accesului auto în zona.

Din punct de vedere al vizibilității spațiului, se observă că amenajarea în taluz și platformele de la cote diferite ale terenului generează rupturi/franturi, iar vegetația înaltă abundentă îngreunează percepția asupra spațiului.

4. Probleme la nivelul dotărilor

-mobiliul urban este prezent dar are un aspect învechit, se pretează un limbaj mai contemporan; amplasarea mobilierului urban în lungul cailor de circulație este de asemenea

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

deficitara, în acest fel nu se pot crea alveole pentru discuții sau în care să se poată desfășura activități care să implice un număr mai ridicat de participanți.

5. Interventii neadevate

- construcții edilitare, chioscuri, anexe inadecvate
- parcări la sol pe spații verzi și trotuare

6. Alte disfuncționalități în cadrul zonei studiate :

- Grad mic de atractivitate datorat lipsei zonificării funcționale
- Lipsa dotărilor specifice
- bariere vegetale inadecvate și împrejmuiri

2.3 Potential de dezvoltare

Prin prisma celor prezentate considerăm că, zona prezintă elemente valoroase însă dezvoltarea acesteia se va putea face doar prin înalțurarea disfuncțiilor existente.

Astfel prioritar ar fi realizarea unui concept general de reorganizare/eficientizarea mobilității, restructurarea fondului construit, reorganizarea spațiului public, reabilitarea infrastructurii, creșterea gradului de mixaj funcțional, ameliorarea condițiilor de mediu, gestionarea situațiilor disfuncționale.

INCADRAREA PROIECTULUI ÎN STRATEGII

Proiectul se supune aplicării programului de regenerare Urbană în conformitate cu Condițiile primare din R.L.U. PUG Cluj Napoca, aferent UTR Lcs

2.4. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Se întinde pe văile râurilor Somesul Mic și Nadas și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii. Spre sud-est, ocupă spațiul terasei superioare de pe versantul nordic al dealului Feleac, fiind înconjurat pe trei părți de dealuri și coline cu înălțimi între 500 și 825 metri. La sud orașul este străjuit de Dealul Feleac, cu altitudinea maximă de 825 m, în vârful Măgura Sălicei. La est, în continuarea orașului, se întinde Câmpia Someșană, iar la nordul orașului se află dealurile Clujului, cu piscuri ca Vârful Lombului (684 m), Vârful Dealul Melcului (617 m), Techintău (633 m). Înspre vest se află o suită de dealuri, cum ar fi Dealul Hoia (506 m), Dealul Gârbăului (570 m) ș.a. Odinioară în afara orașului, acum în interior însă, se află dealul Calvaria și dealul Cetatuia.

Prin municipiul Cluj-Napoca trec râurile Somesul Mic și Nadas, precum și câteva pâraie: Pârâul Țiganilor, Canalul Morilor, Pârâul Popești, Pârâul Nădășel, Pârâul Chintenilor, Pârâul Becaș, Pârâul Murătorii.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Zona din jurul orașului este în mare parte acoperită cu păduri și ierburi. Pot fi găsite plante rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjenelul, căpșunica, șerparița ș.a. Există două rezervații botanice cunoscute -Fanatele Clujului și *Rezervația Valea Morii*. În pădurile din jurul orașului (cum ar fi Pădurea Faget (sau Pădurea Hoia) trăiește o faună diversificată cu specii precum porcul mistreț, bursucul, vulpea, iepurii, veverițele. În rezervația Fanatele Clujului trăiesc exemplare de viperă de fânață, o specie destul de rară. O floră foarte bogată se găsește și în interiorul orașului la Grădina Botanică, loc în care și-au găsit adăpostul și unele specii de animale.

Clima Clujului este plăcută, de tip continental moderată. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni iar toamna și iarna resimte și influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la primăvară se face, de obicei, la mijlocul lunii martie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este de cca 8,2°C. Temp. medie în ianuarie este de - 3°C, iar cea a lunii iulie, de 19°C. Temp. minimă absolută a fost de - 34,5°C (înregistrată în ianuarie 1963), iar maxima absolută, de 38,5°C (înregistrată în august 1952). Media precipitațiilor anuale atinge 663mm, cea mai ploioasă lună fiind iunie (99mm), iar cea mai uscată, februarie (26mm). În ultimii ani, se observă faptul că iernile devin din ce în ce mai blânde, cu temperaturi care rareori scad sub - 15°C și cu zăpadă din ce în ce mai puțină. Verile sunt din ce în ce mai calde, crescând numărul de zile tropicale (în care maxima depășește 30°C).

2.5. Regimul juridic.

Terenul zonei reglementate este în proprietatea beneficiarului **UNIVERSITATEA BABES-BOLYAI**, conform extraselor **C.F.**

2.6. Cai de comunicație

Municipiul Cluj-Napoca se află în județul Cluj, în centrul Transilvaniei, pe râul Someș. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind relativ ușor accesibil datorită realizării accesurilor principale de pe strazi care comunica cu unul din bulevardele importante ale orașului.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
 RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
 m: 004 0733516194
 t: 004 0371165006
 f: 004 0372873185
 e: studio@knkstudio.ro
 w: www.knkstudio.ro

2.7. Ocuparea terenurilor. Bilantul teritorial existent si indicii urbanistici existenti pe zona studiata se regasesc in tabelul de mai jos:

BILANT TERITORIAL EXISTENT/ Lcs – Hmax = 28 m Zona caminelor studentesti			
Nr. Criteriu	Tipologie constructii, circulatii, spatii verzi etc.	Suprafata construita (mp) / Suprafata (mp)	Procent (%) / Valoare
1	Suprafata UTR Lcs – Hmax = 28 m	3938.75	
2	Constructii existente pentru cazare - camine studentesti -	1358.26	34.48
3	Suprafete pietonale	928.5	23.57
4	Suprafete semicarosabile (inclusiv parcare)	830.02	21.07
5	Spatiu verde	821.97	20.87
6	Total	3938.75	100.00
INDICI URBANISTICI/ Lcs – Hmax = 28 m			
1	Suprafata construita existenta totala	1358.26	
2	Suprafata desfasurata existenta totala	8068.12	
3	P.O.T. existent		34.48
4	C.U.T. existent		2.05
5	P.O.T. maxim, conf. RLU aferent UTR Lcs – Hmax = 28 m		20
6	C.U.T. maxim, conf. RLU aferent UTR Lcs – Hmax = 28 m		1.2
BILANT TERITORIAL EXISTENT/ Lcs – Hmax = 18 m Zona caminelor studentesti			
Nr. Criteriu	Tipologie constructii, circulatii, spatii verzi etc.	Suprafata construita (mp) / Suprafata (mp)	Procent (%) / Valoare
1	Suprafata UTR Lcs – Hmax = 18 m	44534.25	
2	Constructii existente pentru cazare - camine studentesti -	5874.5	13.19
3	Constructii existente cu functiunea de alimentatie publica - cantina -	2533.26	5.69
4	Constructii in faza de autorizare - parking -	1535.74	3.45
5	Constructii existente de cult - biserica -	155.75	0.35
6	Constructii existente pentru organizatiile studentesti - Centru Resurse pentru Studenti -	139.71	0.31
7	Constructii existente - dependinte -	133.64	0.30
8	Amenajari exterioare - teatru de vara -	192.75	0.43
9	Suprafete pietonale	2467.84	5.54
10	Suprafete semicarosabile (inclusiv parcare)	4947.42	11.11
11	Spatiu verde	26553.64	59.63
12	Total	44534.25	100.00
INDICI URBANISTICI/ Lcs – Hmax = 18 m			
1	Suprafata construita existenta totala (inclusiv parking)	10372.6	
2	Suprafata desfasurata existenta totala (inclusiv parking)	43974.62	
3	P.O.T. existent		23.29
4	C.U.T. existent		0.99
5	P.O.T. maxim, conform RLU Lcs – Hmax = 18 m		20
6	C.U.T. maxim, conform RLU Lcs – Hmax = 18 m		1.2

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

2.8. Echipare edilitara.

Pe zona studiata exista retea publica de canalizare si alimentare cu apa , alimentare cu energie electrica , alimentare cu gaz cat si retele de telecomunicatii.

2.9. Protectia mediului

Cadrul natural existent in zona nu are valoare dendrologica.
Platforme de gunoi inadecvate. Colectarea deseurilor neselectiva.

2.10. Opțiuni ale populatiei.

Prin interogarea utilizatorilor (studenti UBB) s-a ajuns la concluzia ca se impune dezvoltarea zonei prin inalturarea disfunctiilor existente și crearea unor locuri suplimentare de cazare .Acest lucru trebuie făcut prin realizarea unui concept general de reorganizare/eficientizarea mobilitatii, reorganizarea fondului construit, dezvoltarea mixajului functional si reabilitarea infrastructurii.

2.11. Concluzii

Revitalizarea urbana presupune interventii rationale prin scara si aria de interes. Interventiile la nivelul ansamblului de camine si constructii dedicate studentilor vor fi reglementate prin PUZ.

Cap.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

Orașele din România, implicit Municipiul Cluj Napoca se confruntă cu probleme legate de degradarea spațiului construit, o calitate a vieții nu întotdeauna la standardele sau așteptările majorității cetățenilor și probleme legate de calitatea mediului.

Cartiere de blocuri de locuințe și ansambluri studentesti care nu au cunoscut renovări substanțiale de la darea în folosință, centre istorice adeseori în paragină, zone industriale abandonate în ultimii ani din cauza încetării activităților, spații publice neîntreținute, infrastructura redusă sau inexistentă uneori, servicii urbane nesatisfăcătoare, transport public inefficient, spații verzi insuficiente sau pe cale de dispariție, toate aceste probleme au devenit din ce în ce mai vizibile în perioada de profunde transformări ce a caracterizat România ultimilor 27 de ani.

După anii '80, în țările europene, în contextul descentralizării competențelor în domeniul urbanismului și a modificării de perspectivă a suprad dezvoltării urbane, rolul sectorului public s-a schimbat. A devenit limpede faptul că proiectarea urbană este insuficientă în generarea dezvoltării urbane, că aceasta trebuie subordonată unei viziuni de dezvoltare pe termen lung asumată de întreaga comunitate, că trebuie corelată cu resursele de terenuri și cu programele de investiții publice, că sectorul privat trebuie implicat în planificarea dezvoltării urbane atât pentru a-și coordona investițiile cât și pentru capacitatea sa antreprenorială.

Se cristalizează astfel o nouă structură de roluri și responsabilități pentru sectorul public și se configurează o nouă structură de relații ale acestuia cu sectorul privat și comunitatea locală.

Concomitent are loc un proces treptat de trecere de la planificarea urbană tradițională la planificarea urbană integrată, care include ingrediente menite să asigure cadrul conceptual, flexibilitatea necesară dinamicii în creștere a schimbării, să sprijine participarea actorilor locali, să valorifice resursele acestora și să conducă la rezultate concrete, măsurabile:

- *abordarea strategică* - asigurarea viziunii, structurarea acesteia în obiective/programe/proiecte pe termen scurt/mediu/lung, orientarea către implementare, participarea actorilor locali, asigurarea cadrului flexibil și definirea rezultatelor concrete așteptate;
- *abordarea durabilă* – Agenda Locală 21 pune accentul pe participare, grija pentru calitatea mediului, dezvoltare durabilă;
- *abordarea comprehensivă* - integrarea componentelor spațială, economică, socială, de mediu;
- *planificarea participativă* – în care accentul este pus pe implicarea tuturor factorilor relevanți în privința responsabilităților, resurselor deținute, capacității decizionale și de implementare, a expunerii la impactul planurilor respective;
- *planificarea resurselor financiare publice* potrivit planurilor de dezvoltare asumate (planificarea multianuală a bugetului și implicit a investițiilor publice, elaborarea politicii fiscale în sprijinul planului de dezvoltare urbană, asigură partea de monitorizare, control, pachetele de indicatori și indicatori de performanță aferenți);
- *planificarea operațională* - planul de acțiuni care să organizeze sub forma unui calendar eforturile, responsabilitățile și alocarea resurselor aferente implementării, asigură sistemul de monitorizare/ evaluare/control, asigură forma instituționalizată în care actorii cooperează la

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

implementarea planului de dezvoltare urbană.

Din aceasta suită de experiențe au rezultat noi modalități de gândire privind planificarea dezvoltării urbane și de acțiune privind modalitățile de implementare angajată în parteneriate flexibile și creative:

- *planificarea integrată*, care structurează într-un sistem instituționalizat componentele și conceptele de mai sus, evidențiază și prioritizează proiectele integrate urbane sub forma unui calendar general pe termen scurt/mediu/lung;
- *planificarea corporată*, care asigură defalcarea planului integrat de dezvoltare urbană în planuri detaliate corespunzător actorilor instituționali implicați, structurează responsabilitățile și calendarul de activități în implementare aferent, modalitățile de coordonare cu ceilalți actori în procesul de abordare și implementare, monitorizare și control al planului de dezvoltare urbană prin proiecte urbane specifice.

Planul integrat de dezvoltare urbană are ca rezultat:

- o strategie care exprimă aspirațiile de dezvoltare ale comunității și programează pe termen scurt, mediu și lung proiectele prin care acestea sunt atinse;
- un plan de alocare și rezervare a terenurilor și de programare a funcțiunilor urbane prin proiecte integrate potrivit strategiei și potențialului local;
- un plan de programare și alocare a resurselor financiare prin programe și investiții publice care susțin implementarea strategiei pe teritoriul orașului.

Propunerile de dezvoltare urbanistica la nivelul ansamblului urban studiat, au la baza un plan integrat de dezvoltare urbană, care se bazează pe un model flexibil și integrat de acțiune, caracterizat printr-o capacitate de ajustare a obiectivelor definite de administrația publică, în raport cu interesele actorilor urbani și față de mijloacele de realizare disponibile. După anii '80 acest tip de planificare a început să înlocuiască planificarea tradițională prin integrarea aspectelor conceptuale, a responsabilităților privind planificarea și implementarea, resursele și gestiunea acestora, în contextul descentralizării statelor Europei occidentale și reducerii fondurilor publice destinate amenajării urbane.

Proiectul propus se referă la trei aspecte care acoperă realitățile orașului: spațiu construit, teritoriu socio - economic și entitate administrativă:

- 1. Orașul ca spațiu construit** necesită un proiect care traduce în plan spațial orientările de dezvoltare economică și socială ale întregului oraș. Acest plan orientează și reglementează rezolvarea problemelor formale, estetice și funcționale ale orașului, încoerență cu obiectivele strategice de dezvoltare.
- 2. Orașul ca teritoriu socio - economic** necesită elaborarea de politici de relansare economică, de sprijin social, de mediu, de transport, de locuire și traducerea lor în programe de acțiune corelate cu planurile teritoriale de dezvoltare.
- 3. Orașul ca entitate administrativă** necesită un proiect instituțional, vital implementării tuturor acestor proiecte, prin definitivarea instrumentelor și procedurilor care fac posibilă implementarea proiectului urban integrat. Acesta se realizează pe baza unui audit intern al primăriei și mobilizează resursele umane în conformitate cu direcțiile strategice ale proiectului pentru a

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

permite trecerea la proiecte operaționale.

Propunerile de dezvoltare urbanistica la nivelul ansamblului urban studiat au ca scop obtinerea urmatoarelor rezultate:

- Extinderea fondului construit în vederea asigurării locurilor de cazare care sa satisfaca nevoile actuale ale beneficiarului, Universitatea Babes Bolyai
- Dezvoltarea unui proiect de amenajare peisageră și a unei strategii de mediu.
- Realizarea unor amenajari integrate și crearea de spatii pentru petrecerea timpului liber în exterior pentru utilizatorii campusului
- Dezvoltarea unei rețele verzi de spații publice
- Dezvoltarea unei rețele de piste de biciclete

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

3.1.1. Concluzii studiu asupra circulatiilor

- este necesara reglementarea profilelor circulatiilor auto și pietonale din interiorul ansamblului și restrictionarea accesului auto în interiorul campusului
- Se recomanda amenajarea unor trasee clare și distincte pentru pietoni și mașini în interiorul zonei studiate; circulatiile auto se vor limita la a asigura accesele temporare la camine
- Se recomanda desfiintarea tuturor parcarilor amenajate la sol
- se recomanda amenajarea de trasee și parcare pentru biciclete

3.1.2. Concluzii analiza fondului construit

-este necesara o strategie concreta de extindere a capacitatii de cazare și care sa evite dezvoltarea haotica a ansamblului prin amplasarea de construcții în locatii inadecvate

-este necesara desfiintarea clădirilor parazitare: chioscuri , foisoare ,cladiri cu caracter edilitar prost intretinute(acestea din urma se vor reamplasa în subteran sau în zone izolate, unde vor fi mascate cu vegetatie)

-este necesara construirea de etaje noi la caminele existente (cu excepția caminului I, VI și XIV) în vederea extinderii capacitatii de cazare a complexului studentesc.

-este necesara deschiderea fatadei sudice a cantinei studentesti către parc și studierea unei posibile legături functionale între aceasta și amfiteatrul în aer liber .

3.1.3. Concluzii analiza calitatii spațiului urban

E necesara o viziune coerenta de amenajarea spațiului exterior amenajat, prin stabilirea foarte clara a spatiilor destinate circulatiilor/traseelor auto și pietonale, a spatiilor verzi, a locurilor de petrecere a timpului în aer liber.

3.1.4. Concluzii privind lizibilitatea și elementele defnitorii ale spațiului urban

Este necesara eliminarea barierelor fizice și vizuale existente, care ingreuneaza perceperea spațiului: bariere vegetale, construcții anexe , imprejmuri. De asemenea este necesara

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

realizarea unor bariere verzi de protecție între corpurile de cazare și biserica din interiorul complexului.

3.1.5. Concluzii și recomandări ale studiului geotehnic.

Pentru extinderea caminelor studentesti:

- Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate;
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia.
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite deteriorarea rețelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare

3.1.6. Concluziile studiului dendrologic

Spațiile verzi aparținând Campusului UBB din Hașdeu reprezintă un spațiu adecvat de promenadă și loisir, ce oferă vizitatorilor pe de o parte posibilitatea de plimbare, odihnă la umbră sau la soare și oxigenare, fiind în general bine întreținut. Există loc pentru mai bine, atât în ceea ce privește întreținerea vegetației existente, cât și pentru eventuale propuneri de modificare, completare sau plantare de noi elemente de vegetație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată a fost reglementat prin „PUG Cluj Napoca” ,conform acestuia si Regulamentului Local de Urbanism aferent, zona functionala in care se incadreaza obiectivul este : Lcs-”ZONA CAMINELOR STUDENTESTI”.

Conform RLU aferent UTR Lcs,toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană, implicit ansamblul studiat. Programul va viza întreg ansamblul sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare și „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA_SPAL. Construcții noi, extinderea/restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.

În componenta 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

În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie. Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele: S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. E acceptabilă conversia în acest sens a subzonelor de tip S_L în cazul în care din punct de vedere al situației spațiale acest fapt e posibil, cu condiția ca activitățile terțiare propuse să fie compatibile cu profilul funcțional al zonei și să se adreseze preponderent rezidenților. S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate. S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona se afla în intravilanul municipiului Cluj Napoca, într-un cadru natural fără valoare dendrologica sau ambientală. Amenajările de spații verzi existente nu sunt valoroase deși vegetația existentă este destul de ofertantă; se observă o lipsă de armonizare între fondul construit și suprafețele verzi bogate în vegetație medie și înaltă și faptul că acestea nu sunt exploatate în sensul în care pot fi utilizate ca și spații pentru petrecerea timpului și activități recreative în aer liber. Vegetația existentă deși este întreținută nu are o coerență compozițională, și nu este corelată cu zone funcționale din cadrul ansamblului.

Proiectul de regenerare urbană propune dezvoltarea unei rețele verzi de spații publice - parcuri și curți interioare și dezvoltarea unor proiecte de amenajare peisageră intercalat cu crearea unor spații exterioare pentru petrecerea timpului liber.

Se propune eliminarea vegetației bătrâne și bolnave, a vegetației care umbrește spațiile de locuit și a îngrădirilor existente care fac imposibilă utilizarea spațiului fie el verde sau neamenajat; în schimb se propune amenajarea de suprafețe inierte și plantarea de vegetație medie și înaltă în baza unui proiect coerent de amenajare peisagistică, păstrând vegetația valoroasă existentă și

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

imbogatinind fondul dendrologic cu specii mai deosebite pentru accentuarea anumitor elemente. Se propun de asemenea aliniamente și amenajări de vegetație care să ofere o protecție și delimitare între clădirile de cazare și biserica de pe amplasament. Se propune specularea diferentelor de nivel existente pentru extinderea amfiteatrului în aer liber și armonizarea acestuia cu clădirea cantinei.

3.4. Modernizarea circulației.

Se păstrează circulațiile existente în zona, dar se reglementează profilele aleilor, accesele și spațiile de parcare astfel încât să corespundă nevoilor de trafic și funcționale din cadrul zonei studiate, astfel:

- se propune eliminarea locurilor de parcare amenajate la sol, în contextul în care se va realiza parkingul supraetajat din vecinătatea cantinei
- se propune amenajarea de locuri de parcare pentru biciclete în vecinătatea caminului I și intercalat cu zonele de sport în aer liber
- se propune desfacerea și realizarea de alei pietonale care să deservească construcțiile noi, amfiteatrul extins respectiv zonele amenajate pentru sport și loisir
- se propune restricționarea traficului auto în interiorul complexului, permitându-se accesul doar în situații deosebite
- toate aleile vor avea îmbracaminti permeabile, de tip dala

Dat fiind caracterul de agrement și recreație propus în interiorul ansamblului studiat se impune stabilirea unei viteze de max. 30 km/h pe circulațiile semicarosabile propuse.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Obiectivele principale ale lucrării sunt: elaborarea unor reglementări integrate (permisivități și restricții de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții posibile în scopul susținerii interesului public), care să reglementeze dezvoltarea urbanistică a zonei care să precede fezele de proiectare următoare pentru realizarea unor investiții viitoare compatibile cu zona.

Propunerile sunt realizate în limitele cadrului general stabilite de RLU aferent PUG Cluj Napoca, în limitele avizului de oportunitate nr.1300 din 19.02.2019. La construcția programului se va lua în considerare și „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA_SPAL.

a) Reglementări urbanistice obligatorii:

Prezentul studiu are în vedere propuneri având ca principale obiective:

-reorganizarea, reglementarea și introducerea următoarelor zone funcționale:

1.UTR L.c.s._R „Zona caminelor studentesti supuse regenerarii urbane”

cu următoarele subzone funcționale:

S_Et_R-Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

***S_Is_R-b-*"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**

***S_P_R-*"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "**

- construirea de etaje noi, în condițiile legii, la caminele studentesti II, III, IV, V
- organizarea circulațiilor auto și pietonale în interiorul ansamblului
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- măsurile de delimitare până la eliminarea a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- măsurile de protecția mediului
- reglementări specifice detaliate

În acest sens se propune delimitarea unor unități teritoriale de referință, care prin regulamentul de urbanism aferent să reglementeze modul de dezvoltare și regenerare urbanistică a zonei studiate ; În cadrul UTR-ului existent UTR Lcs în care se regăsește zona studiată se vor stabili subzone- subunități funcționale, care să răspundă necesității de regenerare și dezvoltarea sustenabilă în ansamblu, dar să și asigure dezvoltarea funcțiilor existente într-un mod foarte clar și specific.

Propuneri privind stabilirea unităților teritoriale în zona studiată:

Zona studiată face parte din UTR Lcs „Zona caminelor studentesti” , urmând ca în baza PUZ-ului de regenerare urbană să devină UTR Lcs_R „Zona caminelor studentesti supuse regenerării urbane” , cuprinzând următoarele subzone:

- 1.1 ***S_Et_R*-subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R**
- 1.2 ***S_Is_R-a-*"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**
- 1.3 ***S_Is_R-b-*"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**
- 1.4 ***S_P_R-*"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "**

Reglementări urbanistice în cadrul UTR-urilor propuse:

1.UTR Lcs_R „Zona caminelor studentesti supuse regenerării urbane”

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit ținând cont de cadrul general și prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru UTR Lc_A și are prevederi specifice care țin cont de „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA_SPAL și urmăresc asigurarea obiectivelor Programului de Regenerare Urbană:

- (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

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

(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

Transpunerea acestei concepții în regulamentul local de urbanism se va face având la baza un set de criterii:

1. **criteriul valorii**- ceea ce este valoros se pastreaza, ceea ce prezinta un potential de valorificare este adus in prim-plan, se va avea în vedere ameliorarea sau eliminarea neajunsurilor și disfuncționalitatilor.

2. **criteriul respectului elementelor naturale**- valorificarea vegetatiei existente de valoare dendrologica sau peisagistica

3. **criteriul diversitatii**- necesitatea de a largi gama de activitati posibile a se desfasura în cladirile cuprinse în zona, corelat cu diversitatea utilizatorilor si a optiunilor lor.

4. **criteriul unitatii**- necesitatea de a reglementa zona in mod unitar dincolo de diversitatea activitatilor/ subunitatilor componente, cu rol in asigurarea unei imagini coerente a ansamblului

5. **criteriul reprezentativitatii**- necesitatea de a conferi acestui zone un statut mai bun,un nivel de trai mai ridicat, care sa servească drept exemplu unor proiecte de regenerare urbana ulterioare

6. **criteriul eficientei**- considerand ansamblul studiat cu cladirile de locuinte colective și spatiile dintre ele ca o unitate complexa alcatuita din subunitati componente, capabile a se gestiona autonom, dar raspunzand si asigurand echilibrul intregului ansamblu.

Pentru zona **Lcs_R „Zona caminelor studentesti supuse regenerarii urbane”** se propun urmatoarele interventii:

- delimitarea subzonelor functionale conform RLU Lcs și avizul de oportunitate 1300 din 19.02.2019
- extinderea infrastructurii de cazare prin construirea de etaje noi la caminele existente (cu excepția caminului I care este deja mansardat, a căminului VI și a caminului XIV)
- amplasarea de construcții și dotari noi în interiorul campusului, în scopul să satisfacă nevoia de cazare a studentilor
- amplasarea de constructii destinate parcajelor auto in vecinatatea cantinei, conform PUD aprobat
- desfiintarea parcarilor amenajate la sol in interiorul campusului si asigurarea unei platforme de parcare pentru biciclete in vecinatatea caminului I, cu pastrarea arborilor existenti
- modernizarea infrastructurii existente de circulatie auto și pietonala în interiorul campusului, cu limitarea accesului auto, interzicerea stationarii pe o perioada mai lunga de 20 min în interiorul complexului si asigurarea unor trasee pietonale coerente între zonele functionale, care sa asigure parcurgerea fluida a întregii zone studiate, conform planselor desenate
- posibilitatea de parcurgere a campusului cu bicicleta pe direcția est-vest
- desfacerea constructiilor parazitare și amplasarea de mobilier urban contemporan (spatii de sezut, cosuri de gunoi, iluminat)

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- amplasarea de puncte gospodaresti ecologice ,cu colectare selectiva
- realizarea de aliniamente vegetale de protecție în jurul bisericii existente
- Se propune toaletarea vegetatiei pastrate și plantarea de vegetație noua-joasa, medie și înaltă-adiacent spatiilor pentru petrecerea timpului liber , a circulatiilor auto și pietonale, conform planselor desenate.
- Se propun amenajari cu caracter special in scopul crearii spatiului reprezentativ al incintelor dintre constructii(plantatie,mobilier, iluminat si pavimente speciale, fantani decorative, etc)
- Se propun pavaje permeabile la aleile semicarosabile și pietonale
- se propun pardoseli naturale la parcarile pentru biciclete amenajate sub coroanele copacilor existenti sau propusi
- Se propune amplasarea de mobilier urban, filigorii/pavilioane de vara /spatii de odihna pe structura ușoară, cu regim de înălțime parter, în zone de articulatie a unor trasee importante, de unde se pot deschide perspective spre peisaje valoroase
- se propune amenajarea de spatii pentru expoziții în aer liber, activități culturale, pavilioane temporare cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici
- Se propune iluminat de noapte și ambiental al aleilor , pavilioanelor și obiectelor cu valoare deosebita

1.1 S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

Aceasta subzona cuprinde cantina UBB și terenul adiacent acesteia delimitat astfel:

- la nord :de limita de proprietate nordica,mai puțin colțul nord vestic al amplasamentului unde este prevăzut a se realiza parkingul supraetajat
- la est:de aleea pietonala prin care se face accesul din strada BP Hasdeu
- la sud:de aleea semicarosabila care strabate amplasamentul pe direcția est-vest, la nord de căminul II
- la vest:de str Pastorului, mai puțin colțul nord vestic al amplasamentului unde este prevăzut a se realiza parkingul supraetajat

Subzona are ca principala destinație asigurarea unei legături functionale între clădirea cantinei (în care în situația existentă se desfășoară activități multiple- alimentare , cursuri și diferite activități educationale și culturale) și construcțiile cu caracter administrativ-cultural regasite la sud de aceasta:Centrul de resurse studentesti respectiv amfiteatrul în aer liber.

Subzona permite urmatoarele interventii:

- extinderea/modernizarea/reorganizarea functionala a constructiilor existente în vederea optimizarii relațiilor functionale dintre ele și relațiilor cu spațiul verde adiacent
- crearea de trasee pietonale noi de legătură între construcțiile existente extinse/modernizate /refunctionalizate functionale între construcțiile existente

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- modernizarea/reorganizarea acceselor auto și pietonale la construcțiile existente extinse/modernizate/refunctionalizate
- reabilitarea anvelopei construcțiilor existente
- desfacerea construcțiilor parazitare:garaje amenajate la sol, construcții edilitare, mobilier urban, platforme gospodărești, mobilier urban,etc
- desfacerea vegetatiei și a amenajărilor existente
- amenajări peisagere intercalate cu spații pentru loisir și cultura
- plantări vegetație joasă, medie și înaltă
- amplasarea de mobilier urban: filigorii/pavilioane de vară /spații de odihnă pe structura ușoară,banci, iluminat, obiecte ornamentale
- Se propune amplasarea de panouri informative/orientative
- Se propun circulații pietonale și semicarosabile cu pardoseli permeabile
- Se propune iluminat nocturn și ambiental al aleilor , pavilioanelor și obiectelor cu valoare deosebită

1.2 S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Subzona cuprinde căminul XIV și spațiul adiacent acestuia până în limita de proprietate pe laturile nord, est și sud , respectiv până la aleea existentă paralelă cu clădirea pe limita vestică a acesteia, conform planșelor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit ținând cont de cadrul general și prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru UTR Is și are prevederi specifice care țin cont de „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” PLA_SPAL , urmărind deasemenea asigurarea obiectivelor Programului de Regenerare Urbana.

Subzona permite următoarele intervenții:

- modernizarea/reorganizarea funcțională a construcțiilor existente în vederea optimizării relațiilor cu spațiul verde adiacent
- modernizarea/reorganizarea acceselor auto și pietonale la construcțiile existente extinse/modernizate/refunctionalizate
- reabilitarea anvelopei construcțiilor existente
- desfacerea construcțiilor parazitare:garaje amenajate la sol, construcții edilitare, mobilier urban, platforme gospodărești, mobilier urban,etc
- desfacerea vegetatiei și a amenajărilor existente
- amenajări peisagere intercalate
- plantări vegetație joasă, medie și înaltă
- amplasarea de mobilier urban: banci, iluminat, obiecte ornamentale
- Se propune amplasarea de panouri informative/orientative
- Se propun circulații pietonale și semicarosabile cu pardoseli permeabile

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- Se propune iluminat nocturn și ambiental al aleilor

1.3 S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Subzona cuprinde caminele I, II, III, IV, V, VI, și biserica de lemn din incinta studiata, și se intinde între limita nordică și sudică de proprietate respectiv subzona S_Is_R-a la est și subzona S_Et_R la vest (parțial nord)

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit ținând cont de cadrul general și prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru UTR Is și are prevederi specifice care țin cont de „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” PLA_SPAL, urmărind de asemenea asigurarea obiectivelor Programului de Regenerare Urbana.

Subzona permite următoarele intervenții:

- extinderea, construirea unui nou etaj, modernizarea, reorganizarea funcțională a caminelor II, III, IV și V în vederea creșterii capacității de cazare în complexul studentesc
- amplasarea unei case maramureșene în apropierea parcii pentru biciclete ce lângă căminul I
- crearea de trasee pietonale noi de legătură între construcțiile existente și cele propuse
- modernizarea/reorganizarea acceselor auto și pietonale la construcțiile existente și propuse
- reabilitarea anvelopei construcțiilor existente
- amplasarea unui lift pentru căminele II, III, IV, V (poziția lui este detaliată în RLU)
- amenajare spații de întâlnire și loisir pentru studenți
- desfacerea construcțiilor parazitare: garaje amenajate la sol, construcții edilitare, mobilier urban, platforme gospodărești, mobilier urban, etc
- desfacerea vegetației și a amenajărilor existente
- amenajări peisagere
- amenajări trasee pentru biciclete și parcare pentru biciclete în vecinătatea căminului I
- plantări vegetație joasă, medie și înaltă, în aliniamente sau izolat
- amplasarea de mobilier urban: filigorii/pavilioane de vară /spații de odihnă pe structura ușoară, bănci, iluminat, obiecte ornamentale
- Se propune amplasarea de panouri informative/orientative
- Se propun circulații pietonale și semicarosabile cu pardoseli permeabile
- Se propune iluminat nocturn și ambiental al aleilor, pavilioanelor și obiectelor cu valoare deosebită

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
 RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
 m: 004 0733516194
 t: 004 0371165006
 f: 004 0372873185
 e: studio@knkstudio.ro
 w: www.knkstudio.ro

1.4 S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "

Subzona cuprinde colțul nord-vestic al ansamblului, fiind delimitata la nord de limita de proprietate, la est și sud de S_Et_R, și la vest de limita vestica de proprietate, conform planselor desenate.

Subzona permite realizarea unui parcaj supraetajat, cu regim de înălțime S+P+2D+P+3E, care se va realiza cu respectarea PUD aprobat prin HCL...

b.) Indicatori propusi

Bilanturile teritoriale si indicii tehnici propusi pe zona studiata se regasesc in tabelele mai jos:

SUPRAFATA TOTALA TERENURI conf. C.F.-uri (mp)	48473
---	-------

BILANT TERITORIAL PROPUȘ/ S_Is_R-a – H max 28 m (Subzona de institutii si servicii publice și de interes public constituite in ansambluri independente)			
Nr. Criteriu	Tipologie constructii, circulatii, spatii verzi etc.	Suprafata construita (mp) / Suprafata (mp)	Procent (%) / Valoare
1	Suprafata UTR S_Is_R-a – H max 28 m	3938.75	
2	Suprafata constructii EXISTENTE pastrate	1358.26	34.48
3	Suprafete pietonale EXISTENTE pastrate	928.50	23.57
4	Suprafete pietonale PROPUSE	57.55	1.46
5	Suprafete semicarosabile (inclusiv parcare) PROPUSE	813.58	20.66
6	Spatiu verde	780.86	19.83
7	Total	3938.75	100.00

INDICI URBANISTICI PROPUȘ/ S_Is_R-a – H max 28 m			
1	Suprafata construita existenta totala	1358.26	
2	Suprafata desfasurata existenta totala	8068.12	
3	P.O.T. conform mobilare urbanistica (%)		34.48
4	C.U.T. conform mobilare urbanistica		2.05
5	P.O.T. maxim (%)		60
6	C.U.T. maxim		2.2
7	Regim maxim de inaltime		D+P+6E
8	Hmax		28 m

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
 RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
 m: 004 0733516194
 t: 004 0371165006
 f: 004 0372873185
 e: studio@knkstudio.ro
 w: www.knkstudio.ro

BILANT TERITORIAL PROPUS/ S_Is_R-b – H max 17 m (Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente)			
Nr. Criteriu	Tipologie constructii, circulatii, spatii verzi etc.	Suprafata construita (mp) / Suprafata (mp)	Procent (%) / Valoare
1	Suprafata UTR S_Is_R-b – H max 17 m	32196.60	
2	Suprafata constructii EXISTENTE pastrate	6030.25	18.73
3	Suprafata constructii PROPUSE	252.71	0.78
4	Suprafete pietonale PROPUSE	1503.34	4.67
5	Suprafete semicarosabile (inclusiv parcare) PROPUSE	3256.02	10.11
6	Suprafata parcare biciclete amenajata printre arbori	610.20	1.90
7	Casa maramuresana	71.86	0.22
8	Spatiu verde	20472.22	63.59
9	Total	32196.6	100.00

INDICI URBANISTICI PROPUSI/ S_Is_R-b – H max 17 m			
1	Suprafata construita existenta totala	6030.25	
2	Suprafata desfasurata existenta totala	24391.49	
3	S desfasurata etaje noi (C II, C III, C IV, C V) cu lift exterior, corp intrare	5185.13	
4	Suprafata construita propusa totala	6893.16	
5	Suprafata desfasurata propusa totala	30186.82	
6	P.O.T. conform mobilare urbanistica (%)		21.41
7	C.U.T. conform mobilare urbanistica		0.94
8	P.O.T. maxim (%)		60
9	C.U.T. maxim		2.2
10	Regim maxim de inaltime		P+4E
11	Hmax		17 m

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
 RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
 m: 004 0733516194
 t: 004 0371165006
 f: 004 0372873185
 e: studio@knkstudio.ro
 w: www.knkstudio.ro

BILANT TERITORIAL PROPUȘ/ S_Et_R (Subzona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu caracter rezidential)			
Nr. Criteriu	Tipologie constructii, circulatii, spatii verzi etc.	Suprafata construita (mp) / Suprafata (mp)	Procent (%) / Valoare
1	Suprafata UTR	9887.25	
2	Suprafata constructii EXISTENTE pastrate	2672.97	27.03
3	Suprafete pietonale PROPUȘE	704.3	7.12
4	Suprafete semicarosabile PROPUȘE	1581.63	16.00
5	Suprafata teatru de vara	192.75	1.95
6	Spatiu verde	4735.6	47.90
7	Total	9887.25	100.00

INDICI URBANISTICI PROPUȘ/ S_Et_R			
1	Suprafata construita existenta totala	2672.97	
2	Suprafata desfasurata existenta totala	7879.2	
3	P.O.T. conform mobilare urbanistica (%)		27.03
4	C.U.T. conform mobilare urbanistica		0.80
5	P.O.T. maxim (%)		40
6	C.U.T. maxim		2.2
7	Regim de inaltime		S+P +3
8	Hmax		22 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

PUG -ul aflat în vigoare propune ca și prioritate introducerea în subteran a cablurilor electrice și de comunicatii, cât și a tuturor celorlalte rețele edilitare.

Gospodarie comunală - eliminarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme subterane pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșuri județeană.

3.7. Protecția mediului.

Pentru evitarea deteriorării mediului se va respecta cu strictete modul de colectare și eliminare al deșeurilor, a apelor uzate, stabilirea unor perimetre de protecție, realizarea unor aliniamente/ perdele verzi de protecție. Prin PUZ nu se da posibilitatea utilizării, stocării, transportului, manipularii sau producerii de substanțe sau materiale care ar putea afecta mediul.

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul – nu este cazul
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute – nu este cazul

2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți – nu este cazul
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă – nu este cazul.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații – nu este cazul
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații – nu este cazul;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu este cazul.

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatice – nu este cazul
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului – nu este cazul.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect – nu este cazul;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate – nu este cazul.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc. – nu este cazul
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public – nu este cazul

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate – deșeurile rezultate în timpul construcției parkingului supraetajat, a etajării caminelor existente
 - modul de gospodărire a deșeurilor-Pentru evitarea deteriorării mediului se va respecta cu strictete modul de colectare și eliminare a deșeurilor, inclusiv a celor produse în timpul execuției parcajelor semiingropate, a apelor uzate , stabilirea unor perimetre de protecție , realizarea unei aliniamente și perdele verzi de protecție .

Gospodărire comunală - eliminarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme subterane pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșeuri județeană.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse – nu este cazul;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – nu este cazul.

10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – nu este cazul.

11. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.) – nu este cazul

Prin realizarea PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE COMPLEX STUDENTESC "HASDEU" se estimează ca impactul potențial al proiectului asupra mediului este nesemnificativ dar benefic deoarece regulamentul de urbanism aferent PUZ, acordă o atenție deosebită protejării mediului prin măsurile propuse care vizează în primul rând amenajări de spații verzi, aliniamente și bariere vegetale de protecție, eliminarea construcțiilor parazitare și amenajarea de platforme de colectare deșeuri ecologice. Prin urmare propunerile din cadrul PUZ aduc măsuri de îmbunătățire și de protecție suplimentară mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Nu este cazul

Conform legii nr. 33/1994 (republicată 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică art. 6 - Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospectiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalațiile pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalațiile pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri,

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru devierea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei, sisteme de irigatii si desecari; lucrari de combatere a eroziunii de adancime; cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Cap.4. Concluzii si măsuri în continuare.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea si in conformitate cu solicitarile beneficiarului. Partea desenata s-a intocmit avand la baza informatiile privind folosinta si statutul juridic al terenurilor furnizate de institutiile de specialitate și studiilor de specialitate. Elaboratorul considera ca etapizarea lucrarilor este esentiala pentru asigurarea premizelor de dezvoltare armonioasa a zonei motiv pentru care se propune eliminarea neajunsurilor , reglementari privind modul de regenerare și dezvoltare urbanistica (modul de utilizare, functiuni, aliniament, indici urbanistici, regim de inaltime, etc.)

Prin reglementarile propuse se va prevedea modul de dezvoltare urbanistica (modul de utilizare, functiuni, aliniament, indici urbanistici, regim de inaltime, etc.) fără a altera caracterului zonei studiate, rezultand o zonificare functionala uniforma prin care se poate asigura echilibrul cadrului construit și natural al acesteia.

Consecințele economice și sociale rezultate din reglementari și regulamente sunt:

- creșterea capacității de cazare a beneficiarului ca urmare a etajării caminelor II, III, IV și V.
- din punct de vedere social, studenții vor beneficia de revitalizarea spațiilor dintre camine, mărirea numărului de unități de cazare în campus și de condiții de mai bune de trai;
- amplasarea corespunzătoare a zonelor destinate loisirului și activităților culturale
- interzicerea totală sau parțială a unor activități care degradează caracterul obiectivului și al zonei

Prezenta documentatie s-a intocmit cu respectarea cerintelor Legii 350/ 2011, cu toate completarile si modificarile ulterioare, art.32, alin. 1-3, a Certificat de Urbanism nr.366 din 04.09.2018 ,si a Avizului de oportunitate nr.1300 din 19.02.2019

In continuare , in vederea elaborarii PUZ va urma procedura specifica de informare si consultare a publicului, respectiv conform Legii 350/2001 modificata si actualizata , art.32, alin. (5), dupa aprobarea planului urbanistic zonal se va putea intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire, exclusiv cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate.

Intocmit :

arh. Kulcsár Iulia
arh. Vezentan Dan

arh./urb. Guttmann Szabolcs-István
arh./urb. Kulcsár András

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

REGULAMENT DE URBANISM-FOAIE DE CAPAT **PUZ -DEZVOLTARE COMPLEX STUDENTESC "HASDEU "**

Denumirea proiectului: **Elaborare PUZ in conditiile legii 350/2001 actualizata**
P.U.Z. - dezvoltare complex studentesc "Hasdeu"

Amplasament : **Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj**
str. B.P. Hasdeu, nr. **6, 11, 17, 23, 25 ,43, 45, 53, 67, 69**
str. Gh. Marinescu, nr. **8, 10, 20, 30, 34, 50**
str. Pastorului, nr. **11, 13 ,15, 16, 17, 19, 21**
str. Porumbeilor, nr. **6**

Beneficiar: **UNIVERSITATEA BABES-BOLYAI**
str. M. Kogalniceanu, nr.1,
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj

Proiectant general: **S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr.5, apt.1
telefon.: 004 0371165006
mobil: 004 0733516194
fax : 004 0372873185
e- mail: studio@knkstudio.ro

Faza de proiectare: **PUZ**

Număr de proiect : **K102-17**

Data elaborării : **06.2022**

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

REGULAMENT DE URBANISM-LISTA DE SEMNATURI

PUZ -DEZVOLTARE COMPLEX STUDENTESC "HASDEU "

Proiectant general:

S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr.5, apt.1
telefon.: 004 0371165006
mobil: 004 0733516194
fax : 004 0372873185
e- mail: studio@knkstudio.ro

Sef de proiect :

arh. Kulcsár András – nr. TNA 5856,

Proiectanti:

arh. Guttman Szabolcs - István
arh. Kulcsár András
arh. Kulcsár Iulia
arh. Dan Vezentan

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

CUPRINSUL REGULAMENTULUI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent PLANULUI URBANITIC ZONAL-
-DEZVOLTARE COMPLEX STUDENTESC "HASDEU "

este structurat astfel:

Titlul I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul teritorial de aplicare al regulamentului
2. Baza legala a elaborarii
3. Corelarea cu alte regulamente (documentatii de urbanism)
4. Diviziunea teritoriului in zone, subzone si UTR
5. Situatii in care se pot admite derogari de la regulament

Titlul II. PRESCRIPTII SPECIFICE

capitolul 1. Zona - Lcș_R

ZONA CAMINELOR STUDENTESTI SUPUSE REGENERARII URBANE, cu urmatoarele subzone:

1. **S_Et_R**-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential in cadrul UTR L.c.s._R
2. **S_Is_R-a**-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”
3. **S_Is_R-b**-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”
4. **S_P_R**-”Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

Titlul I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul teritorial de aplicare al regulamentului

1.1. Prezentul regulament local de urbanism aferent ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA, PLANULUI URBANISTIC ZONAL -DE DEZVOLTARE COMPLEX STUDENTESC "HASDEU ", Municipiul Cluj Napoca, judetul Cluj, se constituie ca un ansamblu de actiuni pregatitoare al caror scop este:elaborarea unor reglementări integrate (permisivități și restricții de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții posibile în scopul susținerii interesului utilizatorilor campusului studentesc Hasdeu), care să reglementeze dezvoltarea urbanistică a zonei care sa precede fezele de proiectare următoare pentru realizarea unor investiții viitoare compatibile cu zona .

Prin PUZ se dorește reglementarea modului de revitalizare a complexului studentesc Hasdeu în suprafața de 48.473 mp , cât si delimitarea unor subzone pentru:activitati economice cu caracter terțiar sau rezidențial, instituții și servicii publice sau de interes public respectiv parcaje colective și de cartier , in cadrul aceleiasi zone studiate .

Propunerile sunt realizate in limitele cadrului general stabilite de RLU aferent PUG Cluj Napoca cât și în limitele avizului de oportunitate nr.1300 din 19.02.2019. La construcția programului se va lua în considerare și „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității si funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA_SPAL.

Teritoriului pe care se aplica prezentul regulament este situat in judetul Cluj , in intravilanul Municipiului Cluj Napoca, în cartierul Centru ,ocupand zona situata intre străzile Pastorului, str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, str. Gheorghe Marinescu și str. Ciprian Porumbescu.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau urmatoarele:

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000"
- Regulamentul General de Urbanism (RLU) Cluj Napoca
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin Ordinul MLPATnr.21/N/10.04.2000
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de construcție cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul nr. 176/N/16 privind "Metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile si

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

completarile ulterioare

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

3. Corelarea cu alte regulamente (documentatii de urbanism)

• Regulamentul Local de Urbanism s-a intocmit tinand cont de prevederile urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General -Cluj Napoca
- Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității si funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale- PLA_SPAL.
- Ghid informativ privind regenerarea urbana-principii și practici europene
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca

4. Diviziunea teritoriului in zone, subzone si UTR

Ca zonificare functionala se propune realizarea unei singure zone functionale și a trei subzone aferente acesteia, după cum urmeaza :

1.UTR L.c.s._R „Zona caminelor studentesti supuse regenerarii urbane”

cu urmatoarele subzone functionale:

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

S_P_R.-”Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

5. Situatii in care se pot admite derogari de la regulament

Constructiile si amenajarile se vor realiza conform prevederilor din regulament. In cazul in care la fazele urmatoare de detalierie se constata necesitatea adoptarii unor conditii de construibilitate cu caracter derogatoriu fata de prevederile prezentului regulament datorate naturii terenului de fundare, descoperirii in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor, se admite aplicarea acestora cu avizul favorabil al Arhitectului

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Șef al Municipiului, bazat pe studii ,referate si/sau memorii justificative.

Prin caracter derogatoriu se înțelege:

- modificarea configuratiei traseelor pietonale sau semicarosabile
- modificarea modului de amenajare a spatiilor verzi
- modificarea amplasamentului pentru :

-punctele gospodărești

-construcțiilor cu caracter edilitar

-construcțiilor pavilionare cu caracter de mobilier urban

Modificarea condițiilor de construire constituie modificarea regulamentului si poate avea loc numai in baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel: modificari privind limitele admise, regimul de inaltime,C.U.T., P.O.T., regimul de aliniere, limitele alinierii spre strada a constructiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale si posterioare de proprietate si sunt posibile numai in baza P.U.Z. in conditiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Titlul II. PRESCRIPTII SPECIFICE

1.UTR LCS_R „ZONA CAMINELOR STUDENTESTI SUPUSE REGENERARII URBANE”

1.SECTIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona caminelor studentesti supuse regenerarii urbane .

Zona se compune din urmatoarele subzone:

S_Et_R-subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

S_P_R.-”Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat prin documentația de urbanism. Autorizarea lucrărilor de infrastructură se va face direct în baza prevederilor prezentei documentații; pentru orice derogare de la prezentul regulament autorizarea lucrărilor se va face prin elaborarea de Puz-uri sau Pud-uri conform *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare*.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare .

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG Cluj Napoca- planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU aferent PUG Cluj Napoca– Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL LIBER DE CONSTRUCȚII DIN INTERIORUL ANSAMBLULUI

Amenajarea și utilizarea complexului studentesc se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Pentru aleile noi pietonale se vor aplica profile transversale conform planșei de reglementări urbanistice care însoțește prezentul Regulament. Profilele transversale pentru circulațiile pietonale vor avea lățimi de 2.50m (aleile de importanță majoră) respectiv 1.50m (aleile pietonale secundare, de legătură). Traseele noi pentru biciclete se vor amenaja pe traseele existente ale aleilor semicarosabile, ele vor fi delimitate și marcate corespunzător și vor avea lățime minimă de 1.5m lățime pentru a permite circulația bicicletelor pe două sensuri. Toate aleile propuse vor fi bordate de plantații de arbori și arbuști .

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Pentru aleile semicarosabile se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

SECȚIUNEA II:UTILIZAREA FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE PENTRU SUBZONE

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu caracter

rezidential în cadrul UTR L.c.s._R sunt admise:

- cladiri pentru alimentatie publica (bistro, cafenea, cantina,cofetarie)
- cladiri administrative
- cladiri financiar-bancare
- cladiri comerciale cu Ad de max 1000 mp
- servicii de educatie și formare profesională
- servicii cu acces public
- cazare turistica
- cercetare stiintifica
- cladiri pentru cultura
- servicii profesionale, servicii profesionale,servicii manufacturiere
- îmbunatatiri prin lucrari de extindere pe orizontala sau verticala,construire unui nou etaj, renovare, reabilitare, modernizare la construcții existente
- interventii la nivelul aspectului exterior cat si al functionalitatii fondului construit existent
- demolari și desfaceri :construcții parazitare,constructii edilitare, imprejmui,circulatii auto și pietonale, platfome auto și gospodărești, construcții inadecvate
- taieri de arbori și desfaceri gard viu
- amenajari peisagere,spații plantate, spatii verzi amenajate, aliniamente vegetale de protectie
- mobilier urban
- circulatii semicarosabile si pietonale permeabile
- piste de biciclete și parcare „verzi”pentru biciclete, cu suprafete permeabile
- platforme gospodărești ecologice, cu pubele de colectare selectiva a deseurilor, amplasate în subteran
- interventii în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisari și plantari după caz
- ochiuri de apa/cismele

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- edicule, componente ale amenajării peisagere în care se pot desfășura activități de socializare, culturale, etc
- acoperisuri verzi

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ” sunt admise:

- clădiri de cazare-camine studentesti existente și dotări aferente
- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, amplasate la parterul clădirilor existente
- îmbunătățiri prin lucrări de renovare, reabilitare, modernizare, la nivelul aspectului exterior cât și funcționalității fondului construit existent
- circulații semicarosabile și pietonale permeabile, accese auto în clădiri existente, piste de alergare din pardoseli permeabile
- parcaje permeabile intercalate cu vegetație plantată astfel: la 2 parcajele amenajate în lungul cailor de circulație se va planta un arbore, pentru restul parcarilor se va planta un arbore la fiecare trei locuri de parcare.
- piste de biciclete
- demolari și desfaceri: construcții parazitare, împrejurimi, circulații auto și pietonale, platforme auto, platforme gospodărești, construcții edilitare
- spații plantate, spații verzi amenajate, aliniamente vegetale de protecție
- amenajări cu caracter special (plantatie, mobilier urban, iluminat și pavimente speciale, etc
- platforme gospodărești ecologice, cu pubele de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate în subteran
- interventii în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisări și plantări după caz
- plantații înalte, medii și joase
- acoperisuri verzi

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”sunt admise:

- clădiri de cazare-camine studentesti existente și dotări aferente
- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- imbunatatiri prin lucrari de extindere pe verticala prin construire unui nou etaj la căminele II, III, IV, și V; solutiile de extindere se vor stabili la faza DTAC în baza unei expertize tehnice. Etajul poate avea acoperiș de tip sarpanta în doua ape, cu streasina care sa nu depaseasca planul fatadei, sau acoperiș terasa
- imbunatatiri prin lucrari de extindere pe orizontala, renovare, reabilitare, modernizare la caminele I, II, III, IV, V și VI. Solutiile de extindere se vor detalia printr-un PUD, exceptie făcând situația în care extinderea orizontala vizeaza strict amplasarea unei circulatii verticale inchise (lift/casa de scara), adiacent fatadelor nord-vestice sau sud-vestice, care sa deserveasca noile etaje
- amplasarea unei case maramureșene în apropierea parării pentru biciclete de lângă căminul I
- interventii la nivelul aspectului exterior cat si al functionalitatii fondului construit existent
- demolari și desfaceri :construcții parazitare, constructii edilitare, imprejmuiri, circulatii auto și pietonale, platforme auto și gospodărești, construcții inadecvate
- taieri de arbori și desfaceri gard viu
- amenajari peisagere, spații plantate, spatii verzi amenajate, aliniamente vegetale de protecția
- facilitati sportive în aer liber pentru studenți
- imprejmuiri transparente la facilitati sportive, dublate cu perdele de vegetatie
- mobilier urban
- circulatii semicarosabile si pietonale permeabile
- piste de biciclete și parcare „verzi” pentru biciclete, cu suprafete permeabile
- platforme gospodărești ecologice, cu pubele de colectare selectiva a deseurilor, amplasate în subteran
- interventii în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisari și plantari după caz
- ochiuri de apa/cismele
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- acoperisuri verzi

S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s. R " sunt admise:

- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente, conform PUD aprobat
- demolari și desfaceri :construcții parazitare, constructii edilitare, imprejmuiri, circulatii

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- auto și pietonale, platforme auto și gospodărești
- taieri de arbori și desfaceri gard viu
- amenajări peisagere, spații plantate, spații verzi amenajate, aliniamente vegetale de protecție
- mobilier urban
- circulații auto și pietonale conform PUD aprobat
- piste de biciclete și parcuri de biciclete
- platforme gospodărești ecologice, cu puștele de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate în subteran
- interventii în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisări și plantări după caz
- acoperisuri verzi, cu vegetație joasă, medie și înaltă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S_Et_R-Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R sunt admise cu condiționari:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- parcuri amenajate la sol în zona centrului de resurse pentru studenți cu condiția plantării de vegetație înaltă la fiecare trei locuri de parcare ; pentru parcarile amenajate în lungul cailor de circulație se va planta vegetație înaltă la fiecare al doilea loc de parcare.
- soluțiile de extindere a clădirii cantinei se vor detalia în cadrul unui PUD
- soluțiile de extindere a teatrului de vară și a centrului pentru studenți se vor detalia în cadrul unui PUD

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ” sunt admise cu condiționari:

- Garaje / parcaje pentru personal ,vizitatori și utilizatori primari amplasate în subteranul construcțiilor existente
- parcuri amenajate la sol cu condiția intercalării cu zone verzi
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- extinderea echipamentelor /rețelelor edilitare cu condiția amplasării în subteran
- amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice și să se asigure protejarea

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

zonelor rezidentiale invecinate impotriva poluarii sonore, si de alte feluri;

S_Is_R-b-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R " sunt admise cu conditionari:

- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- extinderea orizontala a caminelor existente cu alte spatii decât cele dedicate strict asigurarii accesului la noile etaje se va realiza în baza unui PUD, în limitele reglementarilor PUZ
- extinderea echipamentelor /rețelelor edilitare cu conditia amplasarii în subteran
- amenajarea spatiilor plantate sa se faca pe principii ecologice si se va asigura protejarea zonelor rezidentiale invecinate impotriva poluarii sonore, si de alte feluri;
- facilitatile sportive pentru studenți se vor realiza la nivelul solului, vor avea pardoseli permeabile și vor fi protejate după caz cu împrejmuiri transparente dublate de perdele de vegetație

S_P_R-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR Lc_A_R " sunt admise cu conditionari:

- parcaje supraetajate și amenajari adiacente cu respectarea PUD aprobat prin HCL

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R sunt interzise:

- Locuire de orice tip.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refofosibile.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (construirea unui nou etaj, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- 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.
- se interzice împrejmuirea cu garduri a diferitelor zone de activități , a spațiilor verzi sau a circulațiilor de orice fel,cu excepția perdelelor vegetale cu rol de protecție
- Sunt interzise unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (masini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi si lichizi, deseuri, masini uzate etc.)
- Sunt interzise platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere
- Sunt interzise depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- sunt interzise activități agricole

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s. R ”, se interzice:

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul liber
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (construirea unui nou etaj, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

-Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

-se interzice împrejmuirea cu garduri a diferitelor zone de activități , a spațiilor verzi sau a circulațiilor de orice fel,cu excepția perdelelor vegetale cu rol de protecție

- Sunt interzise unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (masini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi silichizi, deseuri, masini uzate etc.)

- Sunt interzise platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere

- Sunt interzise depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate

-sunt interzise activități agricole

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”, se interzice:

-Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

-extinderea pe verticala a Caminului 6

-extinderea pe orizontala sau verticala a edificiului de cult

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul liber

-Parcari amenajate la sol

- Constructii provizorii de orice natură.

-Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (construirea unui etaj retrs, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

-Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

-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.

-se interzice împrejmuirea cu garduri a diferitelor zone de activități , a spațiilor verzi sau

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

a circulațiilor de orice fel, cu excepția perdelor vegetale și a împrejmirilor transparente care protejează facilitățile sportive

- Sunt interzise unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (mașini zgometoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi silichizi, deseuri, mașini uzate etc.)
- Sunt interzise platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere
- Sunt interzise depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- sunt interzise activități agricole

S_P_R.-"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

în cadrul UTR Lcs_R " sunt 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.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.
- Orice utilizări, altele decât cele admise prin PUD aprobat

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

S_Et_R-Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R

S_Is_R-a-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "

S_Is_R-b-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "

S_P_R.-"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

în cadrul UTR L.c.s._R ”

Se conservă structura cadastrală existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

-amplasarea cladirilor fata de aliniament în cazul extinderii orizontale se va realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

-pentru constructii existente se vor păstra retragerile existente fata de aliniament
-pentru clădiri noi-nu este cazul

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

-pentru constructii existente se vor păstra retragerile existente fata de aliniament
-pentru clădiri noi-nu este cazul

S_P_R-”Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea PUD construire parking suprateran S+2D+P+3E aprobat prin HCL.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

-amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare în cazul extinderii orizontale se va realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

- pentru constructii existente se vor păstra retragerile existente fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- pentru clădiri noi-nu este cazul

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R”

Pentru căminul I și Căminul VI se păstrează distantele existente.

Pentru caminele II, III,IV și V se păstrează distantele existente fata de limita sud-estica și nord-estica de proprietate.In cazul în care circulatiile verticale prin care se va asigura accesul la noile etaje se vor amplasa adiacent fatadelor nord-vestice ale celor patru camine, atunci se va micșora distanța fata de limita nord-vestica cu maxim 4 m, strict în zona în care se va realiza circulatia verticala.In cazul în care circulatiile verticale pentru acces la noul etaj se vor amplasa adiacent fatadelor sud-vestice ale celor patru camine, atunci se va micșora distanța fata de limita sud-vestica la maxim 3 m, strict în zona în care se vor realiza acestea.

În cazul în care se dorește extinderea orizontala a caminelor existente cu alte functiuni decât circulatii verticale adiacente fatadelor,în vederea asigurarii accesului la etaj, distantele pana la limitele de proprietate se vor reglementa prin PUD.

S_P_R-”Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

Distantele fata de limitele de proprietate vor respecta PUD construire parking suprateran S+2D+P+3E aprobat prin HCL.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

-amplasarea cladirilor unele fata de altele ,în cazul extinderii orizontale , se va realiza în baza unui PUD,în limitele stabilite prin PUZ.

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R”

-nu este cazul

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R”

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Pentru caminele I,II,III,IV ,V și VI ,distanțele minime care trebuie pastrate unele fata de altele în situația amplasării unor circulații verticale adiacente fatadelor caminelor I, III, IV și V sunt următoarele:

- minim 45 m între Căminul I și Căminul III
- minim 45 m între Căminul III și Căminul V
- minim 35 m între Căminul II și Căminul IV
- minim 10 m între Căminul I și Căminul II
- minim 17 m între Căminul II și Căminul III
- minim 12 m între Căminul III și Căminul IV
- minim 17 m între Căminul IV și Căminul V
- minim 30 m între Căminul V și Căminul VI
- minim 75 m între Căminul V și Căminul IX
- între Căminul VI și Căminul IX se păstrează distanța existentă
- între Căminul IV și biserica se păstrează distanța existentă

S_P_R.-"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea PUD construire parking suprateran S+2D+P+3E+T aprobat prin HCL.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

- **circulații auto și accese**

S_Et_R-Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R

Circulațiile și accesele se vor realiza în limitele stabilite prin PUZ, pentru orice derogare de la prezentul regulament se va întocmi un nou Plan urbanistic zonal.

Se păstrează accesele auto existente pe amplasament. Nu se creează accese auto noi.

În interiorul ansamblului circulațiile principale vor fi semicarosabile, cu acces auto restricționat. Viteza de deplasare a autovehiculelor se va limita la 30km/h.

Zona parcarii din vecinătatea Centrului de resurse pentru studenți se va amenaja în limitele stabilite prin PUZ, cu plantarea de vegetație înaltă la fiecare 3 locuri de parcare. Locurile de parcare vor avea pardoseli permeabile.

Profilele transversale pentru circulațiile semicarosabile vor avea latimi de 6.0m, conform planșei de Reglementări a circulațiilor.(aleile de importanță majoră de pe latura sudică a cantinei și breteaua paralela cu strada Pastorului)

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Traseele noi pentru biciclete se vor amenaja pe traseele aleilor semicarosabile, ele vor fi delimitate și marcate corespunzător și vor avea latime minima de 1.5m latime pentru a permite circulatia bicicletelor pe doua sensuri.Toate aleile propuse vor fi bordate de plantații de arbori și arbusti .

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Circulatiile și accesele se vor realiza în limitele stabilite prin PUZ, pentru orice derogare de la prezentul regulament se va intocmi un nou Plan urbanistic zonal.

Se păstrează accesele auto existente pe amplasament. Nu se creeaza accese auto noi.

In interiorul ansamblului circulatiile principale vor fi semicarosabile, cu acces auto restrictionat. Viteza de deplasare a autovehiculelor se va limita la 30km/h.

Zona parcarii din vecinatatea Caminului XIV se va amenaja în limitele stabilite prin PUZ, cu plantarea de vegetație înaltă la fiecare 3 locuri de parcare. Locurile de parcare vor avea pardoseli permeabile.

Profilele transversale pentru circulatiile semicarosabile vor avea latimi de 6.0m, conform plansei de Reglementari a circulatiilor.

Traseele noi pentru biciclete se vor amenaja pe traseele aleilor semicarosabile, ele vor fi delimitate și marcate corespunzător și vor avea latime minima de 1.5m latime pentru a permite circulatia bicicletelor pe doua sensuri.Toate aleile propuse vor fi bordate de plantații de arbori și arbusti.

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Circulatiile și accesele se vor realiza în limitele stabilite prin PUZ, pentru orice derogare de la prezentul regulament se va intocmi un nou Plan urbanistic zonal.

Se păstrează accesele auto existente pe amplasament. Nu se creeaza accese auto noi.

In interiorul ansamblului circulatiile principale vor fi semicarosabile, cu acces auto restrictionat. Viteza de deplasare a autovehiculelor se va limita la 30km/h.Circulatia se va realiza în sens unic pe cele doua bretele paralele cu limita sud-estica de proprietate, respectiv dublu sens pe zonele în care cele doua bretele se unesc. La caminul 6 se va largi circulatia existenta pentru a se imbunatatii accesul masinii de pompieri si se va amenaje o zona de intoarcere

Profilele transversale pentru circulatiile semicarosabile vor avea latimi de 4.0m pentru

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

aleile în sens unic și noua bretea de pe limita nordică, respectiv 6.0m pentru circulațiile în sens dublu, conform planșei de Reglementări a circulațiilor.

Traseele noi pentru biciclete se vor amenaja pe traseele aleilor semicarosabile, ele vor fi delimitate și marcate corespunzător și vor avea lățime minimă de 1.5m lățime pentru a permite circulația bicicletelor pe două sensuri. Toate aleile propuse vor fi bordate de plantații de arbori și arbuști .

S_P_R.-"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "

-circulațiile și accesele se vor realiza în limitele stabilite prin PUD construire parking suprateran S+2D+P+3E+T, aprobat prin HCL

- ***circulații pietonale***

S_Et_R-Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R

Circulațiile pietonale se vor corela cu circulațiile auto și amenajările propuse pentru spațiile verzi, în limitele stabilite prin PUZ.

Se păstrează accesele pietonale existente pe amplasament. Nu se creează acces pietonale noi.

Profilele transversale pentru circulațiile pietonale vor avea 2.50m .Pardoselile vor fi permeabile.

S_Is_R-a-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "

Circulațiile pietonale se vor corela cu circulațiile auto și amenajările propuse pentru spațiile verzi, în limitele stabilite prin PUZ.

Se păstrează accesele pietonale existente pe amplasament. Nu se creează acces pietonale noi.

S_Is_R-b-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "

Circulațiile pietonale se vor corela cu circulațiile auto și amenajările propuse pentru spațiile verzi, în limitele stabilite prin PUZ.

Se păstrează accesele pietonale existente pe amplasament. Nu se creează acces

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

pietonale noi.

Profilele transversale pentru circulațiile pietonale noi vor avea 2.50m la aleile principale, respectiv 1.50 m la aleile secundare, conform plansei de reglementari a circulațiilor. Pardoselile aleilor pietonale vor fi permeabile.

S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "

-circulațiile pietonale se vor realiza în limitele stabilite prin PUD construire parking supraterran S+2D+P+3E+T, aprobat prin HCL

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

Staționarea autovehiculelor se va organiza conform plansei de reglementari urbanistice aferente PUZ :

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol , cu pardoseli permeabile și intercalate cu vegetatie; acestea se vor amenaja conform plansei de reglementari urbanistice , respectandu-se zonele special marcate în sensul acesta .

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în alte spatii decât cele marcate în plansa de reglementari circulatii.Modificarea amplasamentului și a configuratiei locurilor de parcare amenajate la sol se poate face doar în baza unor studii și memorii justificative vizate de Arhitectul Șef al Municipiului.

În cazul parcarilor amenajate la sol se va planta vegetație înaltă la fiecare trei locuri de parcare , iar pentru parcarile amenajate în lungul cailor de circulatie se va planta vegetație înaltă la fiecare al doilea loc de parcare.

S_Is_R-a-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "

Staționarea autovehiculelor se va organiza conform plansei de reglementari urbanistice aferente PUZ :

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol , cu pardoseli permeabile și intercalate cu vegetatie; acestea se vor amenaja conform plansei de reglementari urbanistice , respectandu-se zonele special marcate în sensul acesta .

(b) în parcarile amenajate în subsolul construcțiilor existente(camin XIV)

In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în alte spații decât cele marcate în planșa de reglementări urbanistice. Modificarea amplasamentului și a configurației locurilor de parcare amenajate la sol se poate face doar în baza unor studii și memorii justificative vizate de Arhitectul Șef al Municipiului.

În cazul parcarilor amenajate la sol se va planta vegetație înaltă la fiecare trei locuri de parcare, iar pentru parcarile amenajate în lungul cailor de circulație se va planta vegetație înaltă la fiecare al doilea loc de parcare.

***S_Is_R-b-*”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”**

-se interzice amenajarea de locuri pentru staționarea autovehiculelor
-se permite amenajarea unor platforme de parcare pentru biciclete, cu suprafețe permeabile, sub coroanele copacilor, fără defrisarea vegetației, în amplasamentul marcat pe planșa de reglementări urbanistice și reglementarea circulațiilor.

***S_P_R-*”Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”**

-parcarea autoturismelor se va realiza în clădiri dedicate, conform PUD construire parking suprateran S+2D+P+3E+T, aprobat prin HCL

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

***1.1 S_Et_R-*Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R**

Pentru construcțiile pavilionare temporare și ediculele pe structura ușoară aferente amenajărilor peisagere regimul maxim de înălțime permis este PARTER.

Pentru construcțiile existente regimul maxim de înălțime admis este S+P+3E

Se admit doar construcții edilitate sau tehnice subterane, peste care se va amenaja spațiu verde. Punctele gospodărești se amenajează în subteran.

***1.2 S_Is_R-a-*”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”**

Pentru construcțiile pavilionare temporare și ediculele pe structura ușoară aferente amenajărilor peisagere regimul maxim de înălțime permis este PARTER.

Pentru construcțiile existente regimul maxim de înălțime admis este S+P+6E

Se admit doar construcții edilitate sau tehnice subterane, peste care se va amenaja spațiu verde. Punctele gospodărești se amenajează în subteran.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

1.3 S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R”

Pentru construcțiile pavilionare temporare și ediculele pe structura ușoară aferente amenajărilor peisagere regimul maxim de înălțime permis este PARTER.

Pentru construcțiile existente regimul maxim de înălțime admis este:

Căminul I:	P+3E+M
Căminul II,III,IV, V:	P+4E
Căminul VI:	P+3E

Se admit doar construcții edilitare sau tehnice subterane, peste care se va amenaja spațiu verde. Punctele gospodărești se amenajează în subteran.

1.4 S_P_R-”Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

Pentru construcțiile dedicate pentru parcare autoturismelor, regimul de înălțime maxim admis este S+2D+P+3E+T, conform PUD construire parking suprateran aprobat prin HCL.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). 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. (HG 525/1996, Art. 32).

S_Et_R-subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial în cadrul UTR L.c.s._R

Pentru construcții noi:

-construcțiile pavilionare temporare noi și cele care fac parte din amenajarea peisageră vor avea un caracter punctual, pavilionar urmărind un program tematic integrat concepției de ansamblu, vor fi deschise pe toate părțile și vor comunica cu exteriorul și vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei

-construcții edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație

Intervenții asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. În cazul extinderii verticale sau orizontale a construcțiilor existente, aspectul exterior al construcțiilor se va detalia prin PUD. Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore)

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Pentru construcții noi:

-construcțiile pavilionare temporare noi și cele care fac parte din amenajarea peisagera vor avea un caracter punctual, pavilionar urmărind un program tematic integrat concepției de ansamblu ,vor fi deschise pe toate părțile și vor comunica cu exteriorul și vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei

-construcții edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație
Intervenții asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore)

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Pentru construcții noi:

-construcțiile pavilionare temporare noi și cele care fac parte din amenajarea peisagera vor avea un caracter punctual, pavilionar urmărind un program tematic integrat concepției de ansamblu ,vor fi deschise pe toate părțile și vor comunica cu exteriorul și vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei

-construcții edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație.
Intervenții asupra clădirilor existente

În cazul extinderii verticale cu noi etaje, acestea vor avea acoperiș de tip sarpanta în două ape, cu cornisa care să nu depășească planul fatadei, sau acoperiș de tip terasa. În cazul

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

acoperisului de tip sarpanta, invelitoarea va fi rece, din tabla sau materiale similare, și se va continua și pe fatada oferind un aspect unitar noului etaj, care va trebui să se distinga clar ca și limbaj arhitectural de etajele inferioare.

Noile etaje vor fi realizate din materiale moderne, durabile si rezistente si vor avea un design contemporan.

Circulatiile verticale noi prin care se va asigura accesul la noile etajele vor fi

În cazul extinderii orizontale a constructiilor existente cu functiuni noi altele decât circulatii verticale prin care să se asigure accesul la noile etaje, aspectul exterior al constructiilor se va detalia prin PUD.Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Se vor folosi materiale contemporane, durabile.

S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "

Aspectul exterior al cladirilor va respecta prevederile PUD construire parking suprateran S+2D+P+3E+T ,aprobat prin HCL

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUARE DESEURI

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Gospodarie comunală - eliminarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme subterane ecologice, pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșuri județeană.

Constructiile edilitare se vor amplasa în subteran.

Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior și de fatada.

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Se vor amplasa elemente de mobilier -cosuri de gunoi pentru colectare selectiva a deseurilor.

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Zona e echipată edilitar complet. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Gospodarie comunala - eliminarea deseurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme subterane ecologice, pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deseurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deseuri județeană.

Construcțiile edilitare se vor amplasa în subteran.

Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior și de fatada.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Se vor amplasa elemente de mobilier -cosuri de gunoi pentru colectare selectiva a deseurilor.

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

Zona e echipată edilitar complet. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Gospodarie comunala - eliminarea deseurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme subterane ecologice, pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deseurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deseuri județeană.

Construcțiile edilitare se vor amplasa în subteran.

Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior și de fatada.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Se vor amplasa elemente de mobilier -cosuri de gunoi pentru colectare selectiva a deseurilor.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

**S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier
în cadrul UTR L.c.s._R "**

Echiparea edilitara se va realiza conform prevederilor PUD pentru construire parking
suprateran S+2D+P+3E+T ,aprobat prin HCL

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**S_Et_R-subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter
rezidential în cadrul UTR L.c.s._R**

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este acceptată în situația în care aceștia nu au valoare dendrologica sau istorica, reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ,sau împiedică realizarea obiectivelor urmărite prin PUZ de regenerare urbana.

Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, amfiteatre în aer liber ,spatii pentru odihnă, etc. Propunerile vor fi elaborate de proiectanti de specialitate , documentatia va include în mod obligatoriu un proiect de specialitate peisagistica .

Eventuale parcaje vor fi dispuse în zonele special marcate în cadrul plansei de reglementari circulatii, și vor fi intercalate cu spatii verzi în care se va planta vegetație înaltă:un arbore la trei locuri de parcare.

**S_Is_R-a-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri
dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este acceptată în situația în care aceștia nu au valoare dendrologica sau istorica, reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ,sau împiedică realizarea obiectivelor urmărite prin PUZ de regenerare urbana.

Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi ,spatii pentru odihnă, etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse în zonele special marcate în cadrul plansei de reglementari circulatii și vor fi intercalate su spatii verzi în care se va planta vegetație înaltă:un arbore la trei locuroi de parcare.Propunerile vor fi elaborate de proiectanti de specialitate , documentatia va include în mod obligatoriu un proiect de specialitate peisagistica .

**S_Is_R-b-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri
dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

Eliminarea arborilor maturi este acceptata în situația în care aceștia nu au valoare dendrologica sau istorica, reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ,sau împiedică realizarea obiectivelor urmărite prin PUZ de regenerare urbana.

Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi ,spatii pentru odihnă și socializare, spatii pentru activități sportive în aer liber, etc.Propunerile vor fi elaborate de proiectanti de specialitate , documentatia va include în mod obligatoriu un proiect de specialitate peisagistica .

S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "

Amenajarea spatiilor verzi se va face în baza PUD pentru construire parking suprateran S+2D+P+3E+T ,aprobat prin HCL

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

S_Et_R-subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

Se interzic imprejmuirile de orice tip, cu excepția imprejmuirilor spre limita de proprietate sau a imprejmuirilor cu rol strict de mascare a constructiilor edilitare sau a platformelor gospodărești.

Imprejmuirile la limita de proprietate vor fi din panouri transparente cu soclu opac , dublate cu gard viu sau imprejmuiri opace.Înălțimea maxima a imprejmuirilor în ambele situații va fi de 2.2 m

Pentru mascarea constructiilor edilitare sau a platformelor gospodărești se accepta doar imprejmuiri din gard viu.

S_Is_R-a-"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "

Se interzic imprejmuirile de orice tip, cu excepția imprejmuirilor spre limita de proprietate sau a imprejmuirilor cu rol strict de mascare a constructiilor edilitare sau a platformelor gospodărești.

Imprejmuirile la limita de proprietate vor fi din panouri transparente cu soclu opac , dublate cu gard viu sau imprejmuiri opace.Înălțimea maxima a imprejmuirilor în ambele situații va fi de 2.2 m

Pentru mascarea constructiilor edilitare sau a platformelor gospodărești se accepta doar imprejmuiri din gard viu.

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

***S_Is_R-b-*"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**

Se interzic imprejmuirile de orice tip, cu excepția imprejmuirilor spre limita de proprietate , a imprejmuirilor cu rol strict de mascare a construcțiilor edilitare sau a platformelor gospodărești și a imprejmuirilor facilitatilor sportive.

Imprejmuirile la limita de proprietate vor fi din panouri transparente cu soclu opac , dublate cu gard viu sau imprejmuiri opace.Înălțimea maxima a imprejmuirilor în ambele situații va fi de 2.2 m

Pentru mascarea construcțiilor edilitare sau a platformelor gospodărești se accepta doar imprejmuiri din gard viu.

Pentru imprejmuirea facilitatilor sportive se accepta doar imprejmuiri din panouri transparente dublate cu gard viu.

***S_P_R-*"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "**

Se vor respecta prevederile PUD construire parking, aprobat prin HCL.

SECȚIUNEA III:POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR
--

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

***S_Et_R*-subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R**

POT MAX.= 40%

***S_Is_R-a-*"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**

POT MAX.= 60%

***S_Is_R-b-*"Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R "**

POT MAX.= 60%

***S_P_R-*"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R "**

POT MAX.= 80%

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400022, CLUJ-NAPOCA, str. VIRGIL FULICEA NR.5, APT.1
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro
w: www.knkstudio.ro

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S_Et_R-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential în cadrul UTR L.c.s._R

CUT MAX. = 2.2

S_Is_R-a-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

CUT MAX. = 2.2

S_Is_R-b-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale în cadrul UTR L.c.s._R ”

CUT MAX. = 2.2

S_P_R.-”Subzona destnata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR L.c.s._R ”

CUT MAX. = 3

Intocmit :

arh. Kulcsár Iulia
arh. Vezentan Dan

arh./urb. Guttman Szabolcs-István
arh./urb. Kulcsár András