

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI  
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA  
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE**



**LUCRĂRI DE EXTINDERE/ RESTRUCTURARE ȘI  
REFUNȚIONALIZARE A CONSTRUCȚIEI EXISTENTE CORP  
C1 (Sp+P) ÎN IMOBIL CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+E ȘI  
PAVILIOANE (PARTER) CU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN  
IMOBIL RESTAURANT ÎN IMOBIL DE ÎNVĂȚĂMÂNT -  
CERCETARE, INOVARE ȘI INDUSTRII CREATIVE ÎN CADRUL  
FACULTĂȚII DE ȘTIINȚE POLITICE, ADMINISTRATIVE ȘI ALE  
COMUNICĂRII – U.B.B. CLUJ-NAPOCA**

Str. Albini, nr. 12-10A, mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, nr. C.F. 350628, nr. CAD. 350628

**SMI**  
CONSTRUCT

**Atelier RVD**  
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM



## BORDEROU

- Borderou
- Foaie de capăt
- Listă de semnături
- Anexe:
  - Extras C.F. nr. 350628
  - Copie C.I. Universitatea Babeş-Bolyai
  - Copie C.I. reprezentant legal beneficiar, TATOMIR Simona
  - Copie Certificat de Urbanism nr. 264 din 14.02.2023
  - Documentații de specialitate:
    - Documentație topografică vizată O.C.P.I.
    - Proces verbal de recepție ANCPI
    - Studiu geotehnic
  - Aviz Serviciul Siguranța Circulației nr. 1006424/446/28.12.2023
  - Notificare Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj nr. 3893/1225/11.2023

- **A. Piese scrise**

**MEMORIUL JUSTIFICATIV**

1. Introducere
2. Încadrarea în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii
6. Anexe

- **B. Piese desenate**

- U.3.1 Încadrarea în zonă și în P.U.G.
- U.3.2 Situația existentă sc. 1:500
- U.3.3 Reglementări urbanistice sc. 1:500
- U.3.4 Reglementări edilitare sc. 1:500
- U.3.5 Obiective de utilitate publică sc. 1:500
- U.3.6 Ilustrații urbanistice propunere
- U.3.7 Ilustrații arhitecturale propunere

Întocmit,

arh. Alexandru Adrian IONAȘ-SĂLĂGEAN

arh. Traian Alexandru POTRA

## DATE GENERALE

Beneficiar:	<b>UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI prin director general TATOMIR Simona</b> Sediul Social: str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Denumirea proiectului:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE / RESTRUCTURARE ȘI REFUNȚIONALIZARE CORP C1 PENTRU SPAȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER</b>
Scopul proiectului:	<b>LUCRĂRI DE EXTINDERE/ RESTRUCTURARE ȘI REFUNȚIONALIZARE A CONSTRUCȚIEI EXISTENTE CORP C1 (Sp+P) ÎN IMOBIL CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+E ȘI PAVILIOANE (PARTER) CU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN IMOBIL RESTAURANT ÎN IMOBIL DE ÎNVĂȚĂMÂNT - CERCETARE, INOVARE ȘI INDUSTRII CREATIVE ÎN CADRUL FACULTĂȚII DE ȘTIINȚE POLITICE, ADMINISTRATIVE ȘI ALE COMUNICĂRII – U.B.B. CLUJ-NAPOCA</b>
Amplasament:	Str. Albinii, nr. 12-10A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, nr. C.F. 350628, nr. CAD. 350628
Proiectant general:	<b>SML CONSTRUCT S.R.L.</b> Loc. Gilau, str. Braniște nr.113, jud. Cluj CUI: RO19050468, J12/3172/2006 office@smlconstruct.ro, 0740 092 110
Proiectant urbanism: (asociere)	<b>ACUB CONCEPT STUDIO S.R.L. (MAAI Arhitectura)</b> mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România CUI 40309707, J12/5436/2018 office@maaiarh.com, (+4) 0740 078 890 arh. Alexandru Adrian IONAȘ-SĂLĂGEAN, TNA 9446  În asociere cu <b>Atelier RVD S.R.L.</b> Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, România CUI 20943318, J12/505/2007 office@atelierrvd.ro arh. Ionel VITOC arh. Rareș DRĂGAN
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
Nr. proiect:	735/2023 (General), A20025 (Urbanism)
Data elaborării:	Decembrie 2023

## LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant general:

**SML CONSTRUCT S.R.L.**  
Ing. Marius SALANȚĂ

Proiectant urbanism:

**ACUB CONCEPT STUDIO S.R.L.**  
**(MAAI Arhitectura)**  
Arh. Alexandru Adrian IONAȘ-SĂLĂGEAN

Arh. Mara OPREA

Arh. Iulia UDREA

Arh. Traian Alexandru POTRA

Șed de proiect urbanism:

**Atelier RVD S.R.L.**  
Arh. Ionel VITOC

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1 Introducere

### Date de recunoaștere a documentației

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – Universitatea Babeș Bolyai, reprezentată prin director general TATOMIR Simona, cu sediul social pe str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, care este și proprietarul parcelei studiate, conform Extras C.F. nr. 350628. Prin tema de proiectare stabilită de către beneficiar se dorește extinderea/restructurarea și refuncționalizarea construcției existente corp C1 (Sp+P) în imobil cu regimul de înălțime P+E și pavilioane (parter) cu schimbarea destinației din imobil restaurant în imobil de învățământ - cercetare, inovare și industrii creative în cadrul Facultății de Științe Politice.

## 2 Încadrarea în zonă

### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:**

Parcela se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona pericentrală de est, în zona cartierului Gheorgheni, într-un areal care conține multiple imobile cu funcțiunea de locuire de densitate mică dar și o serie de clădiri de dimensiuni mai mari care în trecut au avut funcțiunea de hotel și alimentație publică iar actualmente găzduiesc funcțiuni de învățământ și conexe, aparținând tot U.B.B.

Parcela în cauză se află în mijlocul insulei urbane, având opoziție atipică, fiind mărginită în mare măsură de posteriorul parcelelor învecinate, acesta fiind și motivul pentru care geometria ei este una destul de neregulată. Accesul se realizează prin intermediul unei prelungiri sub forma unui apendice care oferă o deschidere de 6m spre str. Albin.

Folosința actuală a parcelei este de teren (curți construcții), construcția C1 – extindere hotel „Onix” -cu pavilion restaurant casa Onix.

Caracterul actual al zonei este reprezentat de funcțiunea rezidențială de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului, au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Caracterul propus este de spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral cu organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:**



Conf. P.U.G. Cluj-Napoca, parcela se află în UTR\_RrM2 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII. ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS și parțial în UTR\_Lip – LOCUINȚECU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC.

Datorită faptului că în prezenta situație configurația locala nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor R.L.U., situația va fi reglementată urbanistic prin prezentul P.U.D, conform legii si prevederilor regulamentului.

Funcțiunile de învățământ, administrative, culturale și terțiare sunt permise în cadrul ambelor UTR-uri.

## 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din analizele posibilităților de dezvoltare a parcelei, s-a determinat faptul că accesul limitat impune o dezvoltare mai sumară în ideea limitării fluxului de autovehicule care ar fi atrase spre funcțiunea generată.

În același timp, datorită faptului că parcela și imobilul existent au fost preluate de către U.B.B. relativ recent, clădirea existentă nu poate fi eliminată ci doar extinsă, din motive ce țin de contabilitate. În acest sens se propune păstrarea acesteia pe cât posibil (în funcție de calitatea structurii), modificarea și extinderea pentru a putea asigura nevoile beneficiarului.

## 3 Situația existentă

- **accesibilitatea și căile de comunicație:**

Parcela beneficiază de acces la drumurile publice prin intermediul fâșiei cu deschidere de 6m și front spre str. Albini. Aceasta a deservit în trecut funcțiunea de alimentație publică existentă pe parcelă dar și anumite fluxuri aferente fostului hotel Onix, care avea deschidere spre parcela studiată.

- **suprafața ocupată, limite și vecinătăți:**

Actualmente parcela conține o construcție, cu regim de înălțime Sp+P, Ac = 299 mp, având funcțiunea de restaurant aferent fostului hotel Onix, conf. C.F. nr. 350628.

Terenul are categoria de folosință „curți construcții”.

Parcela se învecinează după cum urmează:

- pe sud-est: parcela aferentă fostului hotel Onix, actualmente proprietatea U.B.B.
- pe sud: parcele private având în mare măsură funcțiuni rezidențiale de mică densitate (locuire unifamilială);
- pe vest: parcela proprietate privată având nr. CAD 286769 și găzduind funcțiunea de locuire unifamilială;
- pe nord: parcele private având în mare măsură funcțiuni rezidențiale de

- mică densitate (locuire unifamilială);
  - pe nord-est: parcele private având funcțiuni rezidențiale de mică densitate (locuire unifamilială);
  - pe est: front spre str. Albini;
- **suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:**  
Terenul, având o suprafață de 2525mp, conține o construcție având  $A_c = 299$  mp.
- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:**  
Caracterul actual al zonei este reprezentat de funcțiunea rezidențială de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului, au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.  
Majoritatea clădirilor din zonă au trecut în ultimii ani prin procese de reabilitare și de modernizare, unele exemple precum cele de pe partea de sud-est a insulei urbane care au fost extinse și au dobândit funcțiuni de cazare și alimentație publică.  
Predominante sunt încă volumetriile cu acoperiș tip șarpantă însă treptat ele au primit un caracter mai modern și chiar au început să lase loc celor cu acoperiș terasă, având un aspect mult mai urban și adaptat zonei în care se află.
- **destinația clădirilor:**  
Clădirea existentă a găzduit zona de restaurant aferentă fostului Hotel Onix situat în vecinătatea de sud-est a parcelei.
- **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:**  
Terenul vizat de prezenta documentație este proprietatea privată a beneficiarei UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI și conține o construcție conform extrasului C.F. nr. 350628 anexat prezentei documentații.  
Pe lângă acesta același proprietar mai deține și imobilul aflat pe limita de sud-est.
- **concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**  
Terenul are o stabilitate generală bună, este plat, fără accidente.  
Sondajele efectuate au întâlnit apele subterane sub formă de infiltrații la o adâncime de circa doi metri de la cota terenului amenajat.  
Categorica geotehnică – 1- risc geotehnic redus
- **accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:**  
Terenul are o stabilitate generală bună, este plat, fără accidente.
- **adâncimea apei subterane:**

Zona este drenată de râul Someșul Mic. Sondajele efectuate au întâlnit apele subterane sub formă de infiltrații la o adâncime de circa doi metri de la cota terenului amenajat.

- **parametri caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc):**

Conform normativului P100-1/2013, privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică cu caracteristica  $a_g=0,08$  și perioada de colț  $T_c=0,7$  sec.

- **analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.):**

Construcția existentă este într-o stare relativ slabă, fiind realizată în mai multe etape istorice, unele din ele mai puțin corecte din punct de vedere tehnic.

Înălțimea maximă este de 7,80 m.

Structura este realizată din fundații continue din beton, planșeu din beton armat peste subsol, planșeu din lemn peste parter, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Terasa de vară este alcătuită din structură din lemn cu învelitoare din poliplan din pvc.

- **echiparea existentă:**

Parcela și imobilul existent pe aceasta beneficiază de racorduri la rețeaua de energie electrică, rețeaua de apă potabilă, rețeaua de canalizare și rețelele de telecomunicații.

## 4 Reglementări

- **obiectivele noi solicitate prin tema program:**

Prin tema program elaborată cu beneficiarul, se dorește elaborarea unei serii de lucrări de reparații și o desființare parțială a construcției existente Spațial+P, extinderea și supraetajarea acesteia în imobil cu regimul de înălțime P+E+pavilion și schimbarea destinației din restaurant în clădire de învățământ universitar pentru Facultatea de Științe Politice, Administrative și ale Comunicării (FSPAC).

Se propun următoarele:

- Repararea și înlocuirea elementelor structurale, finisaje și de instalații aflate în neconformitate cu normele de construcție actuale;
- Amenajarea unor spații tip terasă acoperite cu pergolă având structura metalică/închideri panouri termoizolante acoperiș, pereți suprafețe vitrate, ce se vor putea închide/deschide cu tâmplărie și pereți amovibili de sticlă (tâmplării culisante sau armonica) astfel încât vor rezulta spații aflate în legătura directă cu grădinița ce va fi reamenajată cu flori, arbuști, copaci și plante ornamentale în armonie cu sălile de tip terase pergolă.



- Desființarea minimală și/sau parțială a unor porțiuni din clădirea existentă a pereților exteriori, sau interiori, șarpanta și învelitoarea imobilului existent;
- Reanveloparea exterioară cu termosistem vată minerală, și modernizarea fațadelor cu schimbarea tâmplăriei de tip aluminiu cu sticlă tripan pentru creșterea eficienței energetice a imobilului.
- Supraetajarea imobilului cu un etaj, destinație săli de învățământ universitar.
- Recompartimentarea interioară a clădirii existente la nivelul parter destinație săli/spații de învățământ universitar.
- Desființarea/reabilitarea subsolului existent;
- Reamenajarea exterioară cu zone de parcuri, spații de circulație auto și pietonală, spații verzi și pavilion.

- **funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Conceptul arhitectural propus urmărește generarea unui model de arhitectură modernă, de înaltă calitate, în ton cu tendința de dezvoltare a zonei.

Datorită nevoii beneficiarului de a păstra o mare parte din construcția existentă, extinderile vor avea loc spre vest, sud și est, anume spre direcțiile în care curtea este mai amplă.

Organizarea pe parcelă va ține cont de direcția dinspre care se realizează accesul, anume est, parcajele auto și partea cea mai mare a suprafețelor pavate fiind amplasată pe această parte a parcelei. Aleea de acces dinspre str. Albini împreună cu circulațiile de incintă, locurile de parcare și circulațiile pietonale vor fi realizate din pavaj din piatră/beton cu scopul de a stimula deplasarea lentă a tuturor tipurile de vehicule, prioritizând deplasarea pietonală („shared space”).

Pe jumătatea vestică a parcelei se vor amplasa majoritatea spațiilor verzi împreună cu pavilioanele și terasele, generând o zonă mai retrasă și liniștită care să poată acomoda fără dificultate activitățile în aer liber specifice funcțiunii. Astfel, pavilioanele și terasele vor beneficia de deschidere spre zonele cu vegetație și de orientare pe 3 direcții cardinale cu scopul asigurării unui aport de lumină benefic utilizatorilor.

Astfel, construcția existentă va fi modificată și extinsă pentru a deveni una modernă, cu regim de înălțime P+Eparțial căreia i se vor adăuga o serie de 3 pavilioane închise împreună cu terase acoperite pe jumătatea vestică a parcelei. Aceste pavilioane și terase vor avea deschidere spre zona verde majoritară a parcelei, amenajată cu vegetație de toate dimensiunile precum și cu două luciuri de apă mici, toate cu rolul de a genera o atmosferă cât mai plăcută.

- **capacitatea, suprafața desfășurată:**

Steren = 2525mp

Ac (clădire + pavilioane + terase acoperite pavilioane) = 758,6 m<sup>2</sup>

din care:

Ac clădire = 482,9 m<sup>2</sup>

Ac pavilion 1 = 21,8 m<sup>2</sup>

Ac pavilion 1 = 58 m<sup>2</sup>

Ac pavilion 1 = 40,6 m<sup>2</sup>

Ac terase acoperite = 155,3 m<sup>2</sup>

Ad (clădire + pavilioane + terase acoperite pavilioane) = 1184,5 m<sup>2</sup>

Din care:

Ad clădire = 908,8 m<sup>2</sup>

Ad pavilioane + terasă acoperită = 275,7 m<sup>2</sup>

S trotuare/alei/scări exterioare = 990,44 m<sup>2</sup>

S verde = 578,15 m<sup>2</sup>

S locuri de parcare = 190,01 m<sup>2</sup>

S punct gospodăresc = 7,80 m<sup>2</sup>

Construcția este gândită pentru a găzdui funcțiuni de cercetare, inovare și industrii creative corelate U.B.B., motiv pentru care publicul țintă va fi reprezentat de către profesori și studenți.

- **principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de conexiunile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor):**

Accesul pe parcelă se realizează dinspre est, prin intermediul fâșiei din teren cu deschidere de 6m și front spre str. Albini. Această fâșie acționează pe post de alee de acces, cu regim controlat (barieră automată), prin intermediul căreia se facilitează pătrunderea pe parcelă atât a pietonilor cât și a autovehiculelor și a vehiculelor de urgență. Lungimea acestei fâșii din parcelă este de 42m iar bariera are o retragere de la front de 6m cu scopul asigurării unui spațiu de așteptare pentru autovehiculele care așteaptă ridicarea acesteia fără perturbarea traficului auto sau pietonal de pe str. Albini.

- **integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:**

Construcția existentă va fi complet remodelată și reconfigurată, fiindu-i astfel crescute calitățile arhitecturale.

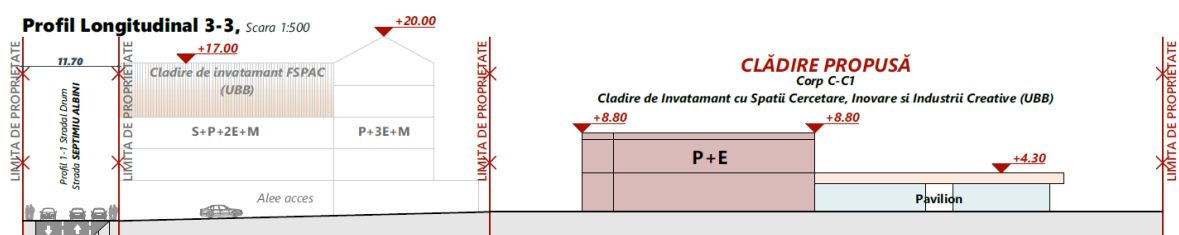
Façadele vor fi tratate cu materiale de calitate precum placări/zidiri cu cărămidă aparentă. Acoperișul va fi de tip terasă.

Vecinătățile sunt de factură variată, cu diferite stiluri, epoci de realizare și grade de conservare. Se remarcă o tendință de transformare a imobilelor din zonă în unele cu caracter mai modern, fiind de cele mai multe ori realizată trecerea spre volumetrii cu acoperiș terasă și materiale de o calitate tehnică și estetică ceva mai bună decât era obișnuit (ex. placări cu cărămidă aparentă).

Astfel, construcția propusă se va integra bine în contextul existent, crescându-i în același timp calitățile estetice și ambientale.

- **principii de intervenție asupra construcțiilor existente:**  
 Se va păstra pe cât posibil construcția existentă care va fi amplificată și refuncționalizată. Intervențiile specifice se vor realiza pe baza expertizei tehnice și a proiectului tehnic aferent. Se dorește înlocuirea acelor părți din construcție care nu vor face față refuncționalizării, construcția existentă fiind realizată în mai multe etape și din elemente mai mult sau mai puțin rezistente. Zona se subsol parțial va fi eliminată din motive ce țin de funcțiune și rezistență a construcției propuse, ea având dimensiuni reduse (de tipul unui beci) și nefiind adaptabilă doleanțelor beneficiarului.
- **modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:**  
 Toate circulațiile vor fi realizate din pavaj din piatră/beton, aduse la un singur nivel de călcare cu scopul de a determina deplasarea lentă a tuturor tipurilor de vehicule în incintă.  
 Aleea de acces - fâșia având deschidere de 6m, care face parte din parcela studiată și care asigură accesul dinspre str. Albini – va beneficia de același tip de tratament și va avea o barieră automată la 6m distanță de frontul stradal cu scopul asigurării spațiului necesar așteptării vehiculelor care doresc să intre.  
 Circulațiile exclusiv pietonale de pe parcelă vor fi protejate prin bolarzi, arbori și alte elemente de mobilier urban cu scopul eliminării eventualelor spații reziduale care ar putea deveni tentante pentru parcare informală a autovehiculelor.  
 Circulația în incintă se va desfășura în sens dublu, aceasta beneficiind de loc de întoarcere în capătul ei vestic.
- **principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:**  
 Cadrul natural existent, deși lipsit de elemente/specii valoroase, va fi pe cât posibil păstrat și amplificat. Se intenționează păstrarea arborilor valoroși și care nu împiedică realizarea investiției dar se dorește și plantarea intensivă de vegetație înaltă, medie și joasă cu scopul generării grădini sub forma unei oaze de verdeață care să acționeze ca un stimulent al activităților creative și de inovare care vor avea loc în special în zona pavilioanelor și a teraselor. De asemenea, se dorește extinderea sensibilă a micului luciu de apă existent în grădină cu scopul creșterii calității ambiantului.
- **condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:**  
 Nu este cazul.
- **soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:**  
 În scopul diminuării poluării se vor implementa mai multe principii de sustenabilitate:

- Construcția propusă va avea o anvelopantă de înaltă calitate, cu un coeficient de izolare termică și fonică ridicat și etanșeitate sporită. Acest fapt va duce la consum energetic scăzut în materie de încălzire și climatizare.
- Pentru asigurarea apei calde menajere și a agentului termic necesar se va opta pentru o pompă de căldură împreună cu un boiler electric spre a scădea drastic nivelul de poluare generată în acest sens față de sistemele clasice. De asemenea se va analiza și oportunitatea amplasării unor panouri fotovoltaice și/sau solare pe termen lung, asigurându-se din start posibilitatea de extindere a sistemului.
- Se vor lua măsuri de plantare intensivă a vegetației înalte, medii și joase pe parcelă.
- Se vor realiza o serie de acoperiri cu terase înierbate.
- Deșeurile generate în urma procesului de construire dar și din exploatare vor fi colectate selectiv și ridicate de firme specializate pe bază de contract. Amplasamentul va fi readus la starea naturală și îmbogățit cu vegetație înaltă odată cu finalizarea construcției.
- **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):**  
Nu este cazul.
- **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:**  
Spațiile verzi de pe parcelă vor fi amplificate și îmbunătățite, fiind exploatate pentru rolul lor recreativ și stimulant în procesul educativ.
- **profiluri transversale caracteristice:**



- **lucrări necesare de sistematizare verticală:**  
Nu este cazul, terenul fiind relativ plat.
- **regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):**

Fiind o parcelă izolată, aflată în mijlocul unei insule urbane și la distanță de oricare clădire învecinată, s-a dorit generarea unui volum cât mai timid în contextul unui amplasament relativ dens în vegetație. O aliniere este astfel greu realizabilă însă

volumul propus este considerabil mai mic față de posibilitățile maxime de dezvoltare ale parcelei, tocmai din dorința de a genera o soluție deloc invazivă.

Regim de înălțime propus = P+1Eparțial

H. max. = 8,80 m

P.O.T. max. = 60%

P.O.T. propus = 30%

- **coeficientul de utilizare a terenurilor:**

C.U.T. max. = 1,8

C.U.T. propus = 0,47

- **asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):**

Parcela și imobilul existent pe aceasta beneficiază de racorduri la rețeaua de energie electrică, rețeaua de apă potabilă, rețeaua de canalizare și rețelele de telecomunicații. De asemenea, deșeurile se vor colecta de către firma de salubritate arondată zonei, pe bază de contract.

- **bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):**

	Existent:		Propus:	
Steren	2525 m <sup>2</sup>	100%	2525 m <sup>2</sup>	100%
Sconstruită (totală)	299 m <sup>2</sup>	11,84%	758,6 m <sup>2</sup>	30,04%
Strotuare+alei+scări exterioare	1235,84 m <sup>2</sup>	48,94%	990,44 m <sup>2</sup>	39,22%
Locuri de parcare	0 m <sup>2</sup>	0%	190,01 m <sup>2</sup>	7,53%
Punct gospodăresc	0,80 m <sup>2</sup>	0,03%	7,80 m <sup>2</sup>	0,31%
Sverde	837,29 m <sup>2</sup>	33,16%	578,15 m <sup>2</sup>	22,90%

## 5 Concluzii

- **Consecințele generate de obiectivele propuse:**

O urmare imediată datorată realizării prezentului proiect va fi generarea unui spațiu destinat învățământului universitar care să contribuie la buna desfășurare a activităților educative și care să crească nivelul de calitate a serviciilor oferite de către U.B.B.

Apropierea față de alte clădiri aparținând aceluiași beneficiar va conduce la generarea unui pol de atracție de tip universitar care să contribuie și la creșterea atractivității



zonei pentru funcțiuni conexe și care astfel să contribuie la o dezvoltare echilibrată a acesteia, acționând ca factor de dezvoltare policentrică și scăzând presiunea de pe amplasamentele universitare tradiționale precum cele din zona centrală.

De asemenea, construcția se dorește a fi una de înaltă calitate arhitecturală, atât tehnică cât și estetică și funcțională, fapt care va contribui la orientarea viitoarelor dezvoltări din zonă spre o direcție mai pozitivă.

- **Punctul de vedere al elaboratorului documentației:**

Soluția propusă va duce la crearea unei construcții universitare eficiente energetic, cu o arhitectură modernă și de calitate care să contribuie la generarea unei zone mai bine dezvoltate decât exemplele din ultimii ani.

### **Baza legală a elaborării PUD**

- H.G. nr.525 /1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea 350 /2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca;
- HCL 539/2006 – privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Cluj Napoca;
- G.M. 09/2000 – privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Coordonator R.U.R.,  
arh. Ionel VITOC

Întocmit,  
arh. Alexandru Adrian IONAȘ-SĂLĂGEAN  
arh. Traian Alexandru POTRA