

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Denumire proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU
”DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI
DE SĂNĂTATE
(UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE),
DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ
(BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI
PĂDURE-PARC”
ÎN CARTIERUL BORHanci**

Localizare:

STRADA BORHanciULUI, NR. FN., CF 280030, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Inițiator:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Faza:

P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere ale documentației

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC" ÎN CARTIERUL BORHANCI	
Numar Proiect	435345/27.07.2021(emis de Primărie); 307A+U(emis de Daedalus Proiect)	
Beneficiar	Primăria Municipiului Cluj Napoca	
Proiectant	Asocierea:	
	Daedalus Proiect SRL	 S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.
	Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiza și Consulting	
	Patrulusi si Asociatii SRL	 PATRULIUS ȘI ASOCIAȚII arhitectură design de interior urbanism
Șef. Proiect complex urbanism	Prof. Emerit Dr.Arh. Florin MACHEDON	
FAZA	P.U.Z.	
Responsabil livrare	Arh. Urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Întocmit	Urb. Ema Theodora PLOPEANU	
	Arh. Urb. Alexandru CRISTIAN	
	Arh. Serban PATRULIUS	
	Arh. Elena Stoian	
Data	Noiembrie 2021	

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere ale documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prin tema-program se intenționează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care are ca scop reglementarea în cartierul Borhanci a unei serii de dotări publice esențiale întregului cartier: funcțiuni de educație, sănătate, sport, spații verzi împreună cu dezvoltarea infrastructurii de circulație.

Prin P.U.Z. se urmarește schimbarea destinației terenurilor agricole și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării unui hub educational care să integreze pe verticală toate funcțiunile (cresa, gradinita, școala generală, liceu), a unui complex sportiv – baza sportivă și bazine de înot acoperit, o unitate de sănătate și amenajarea unei păduri-parc care să răspundă nevoilor locuitorilor cartierului Borhanci și să îmbunătățească calitatea vieții acestora.

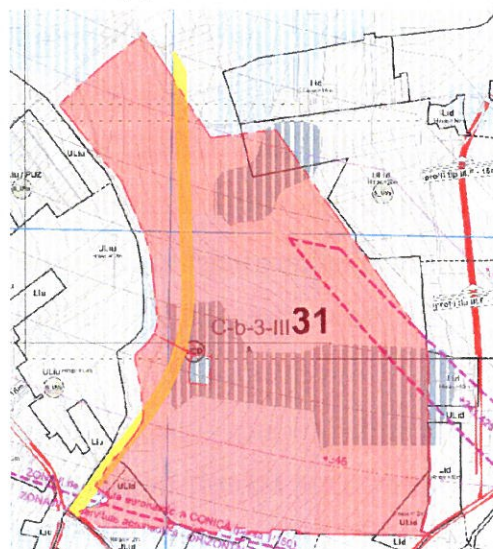
Planul urbanistic zonal va trata și ca teme: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv.

Terenul care a generat prezenta documentație urbanistică se află în Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului, FN, identificate prin C.F. nr. 344517, cu folosința actuală – teren arabil, încadrat în intravilan, se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și are o suprafață totală de 71.55 ha, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism 3043/07.10.2021.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

Scopul prezentei lucrări este de a reglementa schimbarea funcțională a zonei, conform cerințelor din tema proiectului. Documentația elaborată pune la dispoziția inițiatorului, a autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă în vederea stabilirii și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor.



1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. 493/22.12.2014

- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2030
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca
- Raport anual privind starea mediului în județul Cluj, anul 2020
- Studiu de fezabilitate, PUZ și DTAC pentru proiectul ETAPA I – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR5 CENTURA METROPOLITANĂ, ETAPA II – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35 DRUMURI DE LEGĂTURĂ.

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică – indicativ GM 010-2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- GM 010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1997), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,cu modificările și completările ulterioare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca
2. Studiu Geotehnic aferent PUG Cluj-Napoca

3. Studiu Geotehnic aferent proiectului Drum Transregio Feleac TR 35 – Centura Metropolitană – Drumuri de legătură UAT Cluj-Napoca

Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

1. Studiul topografic
2. Studiu instalații de apă și canalizare
3. Studiu geotehnic
4. Studiu de circulație

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Pentru a ghida dezvoltarea cartierului Borhanci într-un mod sustenabil, modernizarea infrastructurii rutiere, realizarea de dotări publice, amenajarea de spații publice și verzi este o prioritate.

Prin extinderea rețelelor de utilități existente în zonă se are în vedere asigurarea alimentării cu apă, energie electrică, gaz și canalizare pentru întreaga zonă studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Situat în sud-estul intravilanului municipiului Cluj-Napoca, cartierul Borhanci a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, pe fondul reparcelării terenurilor agricole și a construirii de noi locuințe, nedublată de o dezvoltare a elementelor urbane de integrare și a infrastructurii educaționale publice care să răspundă nevoilor locuitorilor.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

Însă, având în vedere faptul că la ora actuală, în cartierul Borhanci nu există infrastructură educațională și sportivă publică, nici parc public amenajat, s-a propus modificarea încadrării funcționale a teritoriului studiat prin prezentul PUZ, astfel încât rezerva care a fost majoritar reglementată ca U.T.R. A, să capete utilizări mult mai adecvate și compatibile cerințelor pe care Cartierul Borhanci le are în prezent.

Acest lucru este susținut și de faptul că atât în cartierele învecinate, cât și în centrul orașului, structurile educaționale sunt aglomerate în mare măsură de către locuitorii din noile cartiere apărute după 1990, ceea ce conduce la o serie de disfuncționalități, atât în ceea ce privește traficul generat de deplasarea către unitățile de învățământ cât și calitatea procesului educațional.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

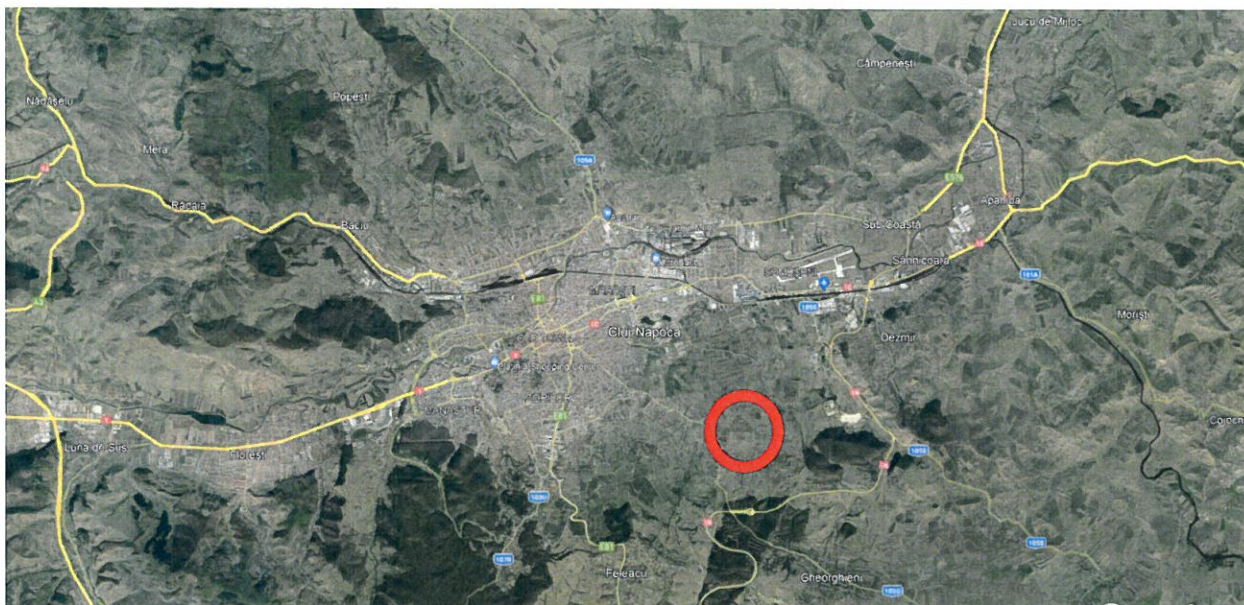
Zona are un potențial de dezvoltare, fapt susținut de următoarele aspecte :

- existența unei rezerve mari de teren în proximitatea noilor dezvoltări de locuințe pentru

dimensionarea corectă a dotărilor pe care cartierul le va avea în următorul deceniu;

- acces facil din str. Borhanciului, Bicz, Gheorgheni și realizarea viitoarei legături cu centura metropolitană;
- proximitatea rețelelor edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale (aflate pe străzile adiacente parcelei) și existența rezervorului de apă în partea central-vestică a arealului studiat;
- existența unor puncte de belvedere ce pot fi puse în valoare prin amenajarea propusă.

2.2. Încadrare în localitate



Parcela generatoare / zona de reglementare cu o suprafață de 71.55 ha înscrisă în CF nr. 344517, se află la aproximativ 3km de cartierul Gheorgheni, și este delimitată de:

- str. Bicz și de str. Gheorgheni în partea de nord
- parcele private în partea de sud
- drum de acces în partea de vest
- parcele private în partea de est

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca (HCL 493/2014), teritoriul studiat este încadrat în:

- U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere);
- U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est;
- U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest;
- U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se găsește situat pe culmile dealului Sopor, pe un teren cu pante pe direcția SV-NE/NV-SE. Amplasamentul cuprinde trei culmi de deal care sunt separate de văi adânci cu versanți instabili, pe care apar numeroase glinee și zone de eroziune fluvială. Versantul are o configurație geomorfică neuniformă datorită unor fenomene dinamice care au modelat versantul cu numeroase terase,

unele cu contrapantă care favorizează acumulări de apă și formarea unor zone umede.

Din punct de vedere al elementelor de mediu, teritoriul nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului, vegetația existentă fiind specifică categoriei de folosință a terenului-pășune.

2.4 Circulația

Accesul în zonă se realizează:

- dinspre sud-vest prin str. Borhanciului (îmbrăcăminte asfalt, prevăzută în PUG pentru modernizare: profil tip III.B-18m);
- dinspre nord prin str. Bicz (îmbrăcăminte piatră spartă) și str. Gheorgheni (îmbrăcăminte piatră spartă);
- dinspre sud-est – este posibilă realizarea unui acces din strada Soporului.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol (conform extras CF) și pășune (conform utilizării actuale).

2.5.2 Funcțiuni și relaționări între acestea

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

Cartierul Borhanci s-a dezvoltat în ultimii ani de-a lungul soselei Borhanci prin construirea de locuințe colective și semicolective pe terenuri aflate în proprietate privată. Nu au fost dezvoltate alte funcțiuni de utilitate publică, astfel cartierul funcționează ca un cartier dormitor, depinzând în totalitate de „vatra orasului” pentru învățământ, cumpărături, loisir și agrement și locul de muncă. Singura legătură între oraș și cartier fiind strada Borhanci, aceasta a devenit o arteră deosebit de aglomerată mai ales la orele de vârf. În vecinătatea terenului studiat se poate accesa spre zona centrală și din strada Gheorgheni, în prezent neasfaltată. De-a lungul acestei străzi s-au realizat de asemenea locuințe, dar în regim mult mai puțin dens decât pe Borhanci, fiind vorba în special de locuințe individuale, realizate sporadic pe parcele cu caracter agricol.

Având în vedere faptul că la ora actuală, în cartierul Borhanci nu există infrastructură educațională și sportivă publică, nici parc public amenajat (echipamente publice devenite vitale pentru funcționarea optimă a zonei) s-a propus modificarea încadrării funcționale a teritoriului studiat prin prezentul PUZ, astfel încât rezerva care a fost majoritar reglementată ca U.T.R. A, să capete utilizări mult mai adecvate și compatibile cerințelor pe care Cartierul Borhanci le are în prezent.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Așa cum a fost menționat, zona studiată nu este edificată în momentul de față, iar în imediata

vecinătate se găsește preponderent doar funcțiunea de locuire.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În interiorul parcelei generatoare a documentației, cât și a zonei prevăzute pentru reglementare nu există în acest moment spații verzi amenajate, ele urmând să fie reglementate în cadrul P.U.Z.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Risc de alunecări de teren.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1 Căi de comunicație

Zona reglementată este accesibilă dinspre sud-vest prin str. Borhanciului (îmbrăcăminte asfalt, prevăzută în PUG pentru modernizare: profil tip III.B-18m), dinspre nord prin str. Bicz (îmbrăcăminte piatră spartă) și str. Gheorgheni (îmbrăcăminte piatră spartă), dinspre sud-est – este posibilă realizarea unui acces din strada Soporului (îmbrăcăminte asfalt, prevăzută în PUG pentru modernizare: profil tip III.E-16m).

Studiu de fezabilitate, PUZ și DTAC pentru proiectul ETAPA I – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR5 CENTURA METROPOLITANĂ, ETAPA II – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35 DRUMURI DE LEGĂTURĂ, prevede o cale de circulație ce străbate zona studiată pe direcție Nord-Sud și are legătură cu viitoarea Centura Metropolitană.

Finalizarea modernizării rețelei stradale în zona și realizarea legăturii cu centura care de asemenea va crea o legătură nouă între strada Borhanciului și Gheorgheni va ușura presiunea care există în momentul de față pe strada Borhanci prin realizarea a încă două legături între această zonă și zona centrală a orașului.

2.6.2 Alimentare cu apă și canalizare – situație existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de utilități existente în zonă, prin extinderea celor existente sau crearea de branșamente noi.

În prezent, conform informațiilor furnizate de operatorul serviciului de furnizare apă și canalizare Compania de Apă Someș, în zona centrală a teritoriului ce se studiază există un bazin (grup de rezervoare) de apă, cu funcțiunea de rezervă de apă și rezervor de compensare. Acest bazin este conectat cu 2 conducte de transport din polietilena de înaltă densitate PE Dext250mm la sistemul de transport și distribuție a apei reci. Conducele coboară spre Sud-Vest, aproximativ pe lângă strada principală prevăzută în PUZ, până în str. Borhanciului.

Pe lângă cele 2 conducte de apă mai există și o conductă de canalizare din PVCKG Dext314mm, al cărei rol este de golire pentru rezervoarele de apă.

Alte conducte de apă există pe străzile Bicz, Soporului, Gheorgheni și e de așteptat ca operatorul să dorească închiderea unor inele între toate aceste rețele de apă, cu scopul de a echilibra debite și presiuni, de a asigura sectorizarea în scopul mentenanței, intervențiilor și reparației sistemului, fără afectarea consumatorilor din zonă.

2.6.3 Alimentare cu gaze naturale – situație existentă

Pe str. Borhanciului există rețea de distribuție gaze naturale, rețea din care se va putea face extindere pentru asigurarea necesarului pentru zona de studiu.

2.6.4 Alimentare cu energie electrică – situație existentă

În prezent, pe parcela de teren studiată, nu există rețele electrice sau de telecomunicații. Există însă în zonele din imediată vecinătate rețele subterane și aeriene de 20 kV și 0,4 kV de distribuție a energiei electrice. De asemenea există și rețele aeriene / subterane de telecomunicații.

Se vor solicita avize de principiu de la deținătorii de rețele din zonă pentru stabilirea condițiilor de coexistență și a influenței obiectivelor propuse asupra acestora.

2.6.5 Telefonizare – situație existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de telecomunicații.

2.6.6 Rețea de televiziune în cablu – situație existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele urbane de televiziune prin cablu

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Risc de alunecări de teren.

2.7.2 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe suprafața zonei studiate nu se găsesc riscuri date de echiparea edilitară.

În partea centrală se găsește un rezervor de apă, a cărui zonă de protecție se suprapune cu împrejurimile parcelei pe care acesta este amplasat. Pentru conductele care duc la aceste rezervoare se va menține culoarul de protecție de 10 m de o parte și de alta a conductelor. (cf. HG 930/2005)

2.7.3 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona propusă spre studiu nu este și nu cuprinde elemente specifice unei zone protejate din punct de vedere istoric, arheologic și arhitectural.

Studiul arheologic, de tip evaluare de teren (diagnostic arheologic intruziv), a evidențiat următoarele concluzii:

- cercetarea intruzivă a acoperit întreaga zonă afectată de proiect;
- nu s-au descoperit materiale cu caracter arheologic (in situ sau în poziție stratigrafică secundară);
- nu a fost evidențiată nicio structură cu caracter arheologic;
- nu se recomandă măsuri suplimentare în legătură cu legislația specifică de protejare a patrimoniului cultural.

2.7.4 Evidențierea ariilor naturale protejate

Nu este cazul.

2.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

În urma analizării surselor documentare care cuprind atât studii cât și documentațiile de urbanism elaborate anterior, concluzia a fost faptul că există interes public de dezvoltare a zonei prin popularea acesteia cu servicii de educație, sănătate, sport și spații verzi.

În paralel cu întocmirea PUZ se desfășoară procesul de consultare al populației, prin afișarea a 3 panouri pe teren și afișarea documentației pe site-ul primăriei. Concluziile raportului de consultare a populației vor însoți documentația prezenta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune crearea unui hub educațional (creșă, grădiniță, școală, liceu), a unei unități de sănătate (centru de excelență în protonoterapie) și amenajarea unor spații publice (pădure-parc, spații verzi, sport, agrement, loisir) în cartierul Borhanci, cartier care a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, pe fondul reparcelării terenurilor agricole și a construirii de noi locuințe.

3.1 Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare

În urma realizării studiilor topografice s-a concluzionat faptul că terenul inițiator sunt amplasate corect față de evaluarea realizată la această fază.

Soluția urbanistică a fost realizată luând în calcul suprafețele cele mai favorabile din punctul de vedere a caracteristicilor geotehnice.

3.2 Prevederi ale P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Propunerea se integrează în cadrul natural existent, amplasarea obiectivelor profitând de altimetria terenului și de conurile de vizibilitate.

3.4 Modernizarea circulației

În propunerea circulațiilor au fost luate în calcul mai multe aspecte:

- realizarea legăturilor între străzile existente astfel încât să se contureze o rețea de străzi cu caracteristici urbane și pentru evitarea zonelor cu acces unic către oraș care funcționează ca niște fundături foarte mari și pot duce la blocaje de durată datorită lipsei alternativelor.

- prin propunerea profilelor stradale s-a avut în vedere încurajarea pietonilor, a bicicletelor și a transportului în comun, în special pentru locuitorii zonei.

- din zona dens construită/ locuită aflată la cam 2-2.5km spre Cluj se va putea accede ușor atât cu mijloace de transport în comun cât și cu alte mijloace de transport alternative.

- propunerea acestei zone largi de echipamente publice va diminua semnificativ deplasările pentru

învățământ și agrement din acesta zona spre centrul orașului.

Pentru propunerea de integrare a terenului studiat în rețeaua de circulații a fost propusă o singură stradă care permite circulația auto, celelalte fiind străzi perimetrice existente. Această stradă este și cea care va face pe viitor legătura cu viitorul drum de centură (este parte a propunerii de legătura pe termen lung din PUZ Centura Metropolitană). Profilul acesteia va fi de minim 18m cu două benzi de circulație, pista de biciclete, trotuare și spații verzi. În cazul în care va fi necesar și pe baza unor studii de trafic profilul are posibilitatea a fi mărit la 4 benzi de circulație, cu devierea traseului de biciclete prin parc, pe o alee propusă pentru acest lucru.

Se vor menține drumurile actuale, și anume strada Bicăz care mărginește terenul la nord și strada Gheorgheni, pentru care parțial, pe distanța pe care se mărginesc cu terenul studiat se vor propune profile de 12-18m. Există de asemenea un drum care mărginește terenul pe latura vestică, la un profil de aproximativ 10m care pe o porțiune va fi păstrat întocmai cum este acum iar pe zona dintre bazine și fosta școală va fi integrat în strada de legătură. Pentru strada Bicăz și acest drum de la vest se va propune o circulație unic sens de la est la vest respectiv de la nord la sud.

Accesul în întreg complexul se va face prin 4 puncte principale:

Acces 1 – din strada Borhanci, acces situat în colțul sud-vest al parcelei

Acces 2 – din strada Bicăz, situat în nord-vestul terenului. În urma reconfigurării circulației, acesta va fi un acces doar pietonal și pentru biciclete.

Acces 3 – strada Gheorgheni până la intersecția cu drumul de legătură și strada Bicăz, situat în nord-estul terenului

Acces 4 – din strada Soporului, în colțul sud-estic al terenului. Accesul se poate realiza și auto doar pentru parcare, după care continuă traseele pietonale și pentru biciclete.

De-a lungul drumului de legătură, imediat după intersecția cu strada Borhanci spre nord vor începe funcțiunile de învățământ în ordine: creșă, grădiniță, școală, liceul. Accesul auto la acestea se va face pe o bretea colectoră care va fi dotată cu parcuri, zone special amenajate pentru îmbarcarea/ debarcarea copiilor și două stații pentru autobuzele școlare.

După funcțiunile de învățământ, de-a lungul drumului va fi amplasat un rond pentru accesul facil la unitatea de proteinoterapie cât și pentru a facilita întoarcerea. În continuare drumul va coborî spre nord, fiind propus un alt rond la intersecția acestuia cu strada Bicăz și Borhanci. Din drumul de legătură se va putea accede la Bazinul de Înot și pietonal la Baza sportivă și zona de agrement din jurul acesteia. Accesul auto pentru baza sportivă de va face din strada Gheorgheni pentru care a fost prevăzută lărgirea prin cedarea unei fâșii de teren din lotul studiat.

În cadrul pădurii-parc este propus un sistem de rețele de alei pietruite/ balastate sau cu alte materiale cât mai puțin intruzive cu rol de alei pietonale și pentru bicicliști. Din acestea au fost prevăzute câteva la o lățime care să permită accesul temporar al mașinilor de întreținere.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Propunerea vizează realizarea unor zone de educație, sănătate, sport și recreere.

Se propun un număr de 20 parcele și anume: 6 parcele pentru instituții și servicii publice (o parcelă pentru creșă, o parcelă pentru grădiniță, o parcelă pentru școală, o parcelă pentru liceu, o parcelă pentru sănătate și o parcelă pentru bazinul olimpic), o parcelă pentru complexul sportiv, 10 parcele pentru

parc/pădure și 3 parcele pentru circulații.

Limitele parcelelor au fost trasate în funcție de topografia terenului, iar suprafețele acestora au fost stabilite în funcție de necesarul de teren al fiecărui program arhitectural și de reglementările din P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca.

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele subzonele funcționale :

- **S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**
- **Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV**
- **Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT**
- **Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI**

Caracteristici:

UTILIZĂRI ADMISE:

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- funcțiuni de învățământ și cercetare;
- funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- funcțiuni sportive;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni de cultură.

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- terenuri de sport în aer liber;
- tribune pentru spectatori;
- construcții pentru activități sportive;
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc).

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

- plantații înalte, medii și joase;

- sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării terenului.
- parcări în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren.

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

- Circulație rutieră / pietonală / velo / parcaje / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

REGIM DE ÎNĂLȚIME :

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): D+P+3

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 20 m

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură.

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 20 m

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): D+P

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 6 m

Sunt permise locuri de joacă / echipamente / instalații ce depășesc H_{max} sau R_{hmax} .

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Nu e cazul.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

P.O.T. maxim = 60%

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI

SPORT

P.O.T. maxim = 1% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Nu e cazul.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR :

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

C.U.T. maxim = 2.2

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Nu e cazul.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE / PARCELEI GENERATOARE P.U.Z.					
ZONE FUNCIONALE	NR. LOTURI EXISTENTE	SUPRAFATA EXISTENTA (ha)	NR. LOTURI PROPUSE	SUPRAFATA PROPUSA (ha)	%
	EXISTENT		PROPUS		
TEREN ARABIL	1	71.55	0	0.00	0.00
INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	0	0.00	6	7.52	10.5
<i>Creșă</i>	0	0.00	1	1.21	16.1
<i>Grădiniță</i>	0	0.00	1	0.55	7.3
<i>Școală</i>	0	0.00	1	1.30	17.3
<i>Liceu</i>	0	0.00	1	1.03	13.7
<i>Sănătate</i>	0	0.00	1	0.77	10.2
<i>Bazin olimpic</i>	0	0.00	1	2.66	35.4
ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV	0	0.00	1	5.91	8.3
ZONĂ VERDE: PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0	0.00	10	54.12	75.6
ZONĂ CIRCULAȚII AUTO / VELO / PIETONALE	0	0.00	3	4.00	5.6
TOTAL	1	71.55	20	71.55	100.0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Căi de comunicație

Întreg terenul va fi străbătut de o singura strada care permite circulația auto, celelalte fiind străzi perimetrare existente. Aceasta strada este si cea care va face pe viitor legătura cu viitorul drum de centura. Profilul acesteia va fi de minim 18m cu doua benzi de circulație, pista de biciclete, trotuare si spatii verzi.

Se vor **menține** drumurile actuale, și anume strada Bicză care **mărginește** terenul la nord și strada Gheorgheni, pentru care **parțial**, pe distanța pe care se **mărginesc** cu terenul studiat se vor propune profile de 12-18m. Există de asemenea un drum care **mărginește** terenul pe latura vestică, la un profil de aproximativ 10m care pe o **porțiune** va fi **păstrat** întocmai cum este acum iar pe zona dintre bazine și fosta școală va fi integrat în strada de **legătură**. Pentru strada Bicză și acest drum de la vest se va propune o **circulație** unic sens de la est la vest respectiv de la nord la sud.

Accesul pe teren se va face prin 4 puncte principale:

Acces 1 – din strada Borhanci, acces situat în colțul sud-vest al parcelei

Acces 2 – din strada Bicză, situat în nord-vestul terenului. În urma **reconfigurării circulației**, acesta va fi un acces doar pietonal și pentru biciclete.

Acces 3 – strada Gheorgheni până la **intersecția** cu drumul de **legătura** și strada Bicză, situat în nord-estul terenului

Acces 4 – din strada Soporului, în colțul sud-estic al terenului. Accesul se poate realiza și auto doar pentru parcare, **după** care continuă traseele pietonale și pentru biciclete.

3.6.2 Alimentare cu apă și canalizare – situație propusă

Pe lângă **rețelele** existente, se propune echiparea edilitară cu **rețele** de apă rece (pentru scop de consum, dar și pentru stingerea incendiului cu **hidranți** stradali), **rețele** de canalizare menajeră și **rețele** de canalizare pluvială, astfel încât toate aceste servicii să fie disponibile consumatorilor din zonă.

Nevoia de **utilități** este detaliată în continuare.

Apa rece

Debitul de apă rece necesar, calculat în tabelele anexa, conform specificului **fiecărei unități** preconizate a se edifica conform PUZ, este estimat conform prevederilor STAS1478-1990, SR1343-2006:

-debit mediu zilnic 237mc/zi

-debit zilnic maxim 308mc/zi

-debit orar maxim 27mc/h (respectiv 7,5litri/secunda)

Acestor debite de apă rece pentru uz menajer se **adaugă** debitele de calcul pentru stingerea incendiului din exterior, stabilit conform P118/2-2013 (modificat în 2018) la 10litri/secunda.

Debitul de apă necesar stingerii incendiului cu **hidranți** interiori, se va asigura pentru fiecare obiectiv (imobil), dintr-o **gospodărie** locală de apă pentru incendiu, formată dintr-un rezervor de acumulare de 3mc (volum util) și o **stație** de pompare pentru **hidranții** interiori de incendiu, având debitul de 5litri/secunda și presiunea de 6bar.

Debitul de apă necesar refacerii rezervei de incendiu în 24 de ore, este 0,035litri/secunda, nesemnificativ în **comparație** cu debitul de consum apă rece asigurat.

Pentru a asigura debitul de apă necesar, **rețelele** de apă proiectate se vor interconecta cu **rețele** și surse de apă existente, **aparținând** operatorului local de apă Compania de Apă Someș. Existența pe amplasament a rezervoarelor de apă ale Companiei de Apă Someș, conectate cu **rețele** de apă de transport din polietilena de înaltă densitate PE Dext 250mm este o **garanție** a posibilității operatorului de asigura furnizarea apei necesare obiectivelor proiectate.

Diametrul necesar rețelei publice de apă rece, pentru asigurarea în condiții normale a serviciului, este Dext125mm, asigurând transportul debitului de calcul la viteze conform prescripțiilor normativului I9-2015.

În ceea ce privește presiunea necesară utilizării, este de așteptat ca presiunea disponibilă în zonă să nu fie suficientă. Pentru rezolvarea problemei, fiecare obiectiv va fi echipat cu un echipament hidrofor, format din rezervor tampon închis (pentru a evita ruperea presiunii disponibile la zero), grup de pompare cu debitul și presiunea necesară distribuției apei la punctele de consum (conform specificului și calculelor de pierdere de presiune aferente fiecărui obiectiv și specificului acestuia) și un rezervor de hidrofor cu membrana elastică și pernă de aer. Hidrofoarele necesare fac parte și se tratează ca instalații interioare aferente fiecărui obiectiv în parte, fără a afecta în vreun fel rețelele edilitare de apă din zonă ce se urbanizează.

Rețeaua de apă rece preconizată va fi montată îngropat la adâncimea de 1,2m (sub limita de îngheț), într-un strat de nisip, semnalizată cu o bandă de polietilenă de atenționare la săpătura, sub stratul rutier.

Rețeaua va fi echipată, în locurile potrivite, cu cămine de vane de închidere, pentru a facilita interconectarea cu alte rețele, și sectorizarea pentru asigurarea mentenanței, intervenției și reparațiilor.

Pe toată lungimea rețelei vor fi montați pe această hidranți exteriori de incendiu, de tip subteran, fiecare hidrant asigurând un debit de 5litri/secunda. Distanța între doi hidranți nu va depăși 60m, în condițiile în care nevoia de apă normată este 10litri/secunda, iar raza de acțiune a unui hidrant nu poate depăși 120m.

Canalizare menajera

Debitul de canalizare menajera necesar, calculat în conformitate cu profilele de consum apă rece (tratate anterior) se situează la 7,5litri/secunda, conform prevederilor SR1846/1-2006 (vezi tabele de calcul din anexa).

Conform prevederilor normativului I9-2015, dimensiunea minimă a unui colector de canalizare exterior (stradal, public) este Dext200mm, debitul de calcul încadrându-se fără probleme în valoarea de transport nominală a acestui diametru.

Colectorul de canalizare menajera preconizat se va realiza din PVCKG Dext 200mm, și va fi amplasat la o adâncime inferioară adâncimii de îngheț. Conductele se montează îngropat într-un pat de nisip, semnalizate cu o bandă de polietilenă de atenționare la săpătura, sub stratul rutier. La fiecare 60m, la schimbările de direcție și la fiecare punct de racord principal, se vor prevedea cămine de vizitare, din beton, cu capac și ramă carosabile (de trafic greu), capacele fiind aliniate cu asfaltul rutier de pe drumuri.

Deversarea colectorului într-o altă rețea aparținând operatorului Compania de Apă Someș se va realiza conform avizului de racordare emis de operator. Condițiile de deversare trebuie să îndeplinească cerințele de calitate a apei uzate prescise în NTPA002-2005.

Canalizare pluvială

Debitul de canalizare pluvială necesar, calculat în conformitate cu SR1846/2-2006, se situează la

700litri/secunda, (vezi tabele de calcul din anexa).

Conform prevederilor normativului I9-2015, dimensiunea minima a unui colector pluvial exterior (stradal, public) este Dext315mm, aceasta tipodimensiune fiind cea mai mica admisa. In funcție de suprafețele colectate si panta de montare a colectorului diametrul acestuia va crește la 500-800mm (urmează a fi calculat in funcție de soluția de evacuare/deversare a apelor pluviale colectate).

Colectorul pluvial preconizat se va realiza din PVCKG Dext 315mm-500/800mm, si va fi amplasat la o adâncime inferioara adâncimii de îngheț. Conductele se montează îngropat intr-un pat de nisip, semnalizate cu o banda de polietilena de atenționare la săpătura, sub stratul rutier. La fiecare 60m, la schimbările de direcție si la fiecare punct de racord principal, se vor prevedea cămine de vizitare, din beton, cu capac si rama carosabile (de trafic greu), capacele fiind aliniate cu asfaltul rutier de pe drumuri.

Corelat cu proiectul de drumuri, vor fi amplasate guri de scurgere carosabile, cu cămin de depunere aluviuni, racordate la colectorul pluvial.

Deversarea colectorului pluvial este in analiza, posibilitățile fiind:

- deversarea într-o conducta de canalizare aparținând operatorului local
- deversarea într-un emisar cu acordul si in condițiile impuse de Apele Romane si Agenția de Mediu
- deversarea într-un bazin de stocare, reutilizarea parțiala pentru udarea/irigarea spatiilor verzi si deversare controlata după încetarea ploilor

3.6.3 Alimentare cu gaze naturale – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua de gaze din imediata proximitate.

3.6.4 Alimentare cu energie electrică – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua electrică din imediata proximitate.

3.6.5 Telefonizare – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua de telefonizare din imediata proximitate.

Odată cu modernizarea cailor de comunicații se vor realiza si rețelele de telefonizare îngropat, după care se vor realiza recordurile cu funcțiunile propuse.

Racordul clădirilor propuse pe terenul studiat se va face la rețelele de telecomunicații existente in zona.

Se propune un sistem de tubulatura format din 4 tuburi corugate PEID cu interior lis cu dimensiunea Ø50 pentru magistrala si tuburi PEID Ø32 pentru bransamente.

Legăturile la rețelele existente se vor face pe stâlpii rețelelor aeriene existente sau in cameretele rețelelor subterane existente. Racordurile la stâlpul rețelele aeriene stradale se va face cu tubulatura formata din 4 tuburi PEID Ø32. Acestea se vor poza pe stâlpi pana la o înălțime de 3m

Sistemul de tubulatura se va poza in trotuare si zone verzi. Tuburile se vor poza îngropate in șanț la o adâncime de 0,8 m intre doua straturi de nisip de 10 cm, peste care se va așeza folia de avertizare apoi pământul rezultat din săpătură. Lățimea șanțului va fi de maxim 40cm.

Se vor monta camerete de tragere din PEID, cu capace de beton carosabile si guri de vizitare din fonta.

Sistemul proiectat se va conecta cu sistemele aeriene sau subterane existente in zona.

Din cameretele proiectate se vor poza bransamente pana la clădirile propuse cu tub PEID Ø32.

Acestea vor fi pozate până la o înălțime de 0,5m deasupra cotei 0 a trotuarului.

Pozarea cablurilor de telecomunicații și a fibrelor optice va reveni în sarcina furnizorilor de servicii, a proprietarilor rețelelor respective care vor ocupa tubulatura solicitată în urma unor adrese în acest sens trimise către deținătorul sistemului de canalizare metropolitană.

3.6.6 Rețea de televiziune în cablu – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua de televiziune în cablu din imediata proximitate.

Odată cu modernizarea cailor de comunicații se vor realiza și rețelele de telefonizare îngropat, după care se vor realiza recordurile cu funcțiunile propuse.

3.7 Protecția mediului

Propunerile din acest P.U.Z au în primul rând un rol benefic prin crearea unei mari suprafețe împădurite în cadrul orașului, suprafață care joacă un rol semnificativ în menținerea calității aerului, în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Aceste zone încurajează un mod de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează. Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile practicării activităților fizice se reflectă și în formarea unui profil psihologic echilibrat cât și în dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative.

Pe lângă rolul de agrement și spațiu generator de oxigen, împădurirea va avea un efect benefic asupra stabilizării terenului care are în multe zone risc mediu-mare de alunecare.

Gospodărirea deșeurilor și protecția mediului

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

a) Deșeuri rezultate din faza construcție:

- pietriș, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deșeurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/valorificare.

b) Deșeuri rezultate din faza de exploatare

Din activitatea de exploatare: Deșeuri solide menajere, care se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în zone betonate în interiorul fiecărei parcele și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zona.

Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor. Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10 m de golurile de ferestre din clădiri. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) ”platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor” din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

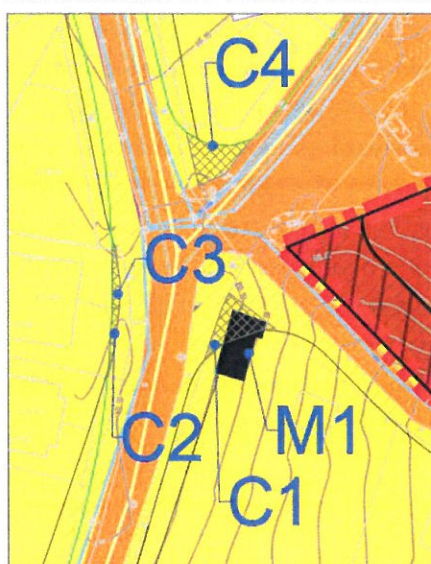
3.8 Obiective de utilitate publică

Regimul juridic al terenului ce a generat prezentul PUZ este unul privat, terenurile reglementate aflându-se în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

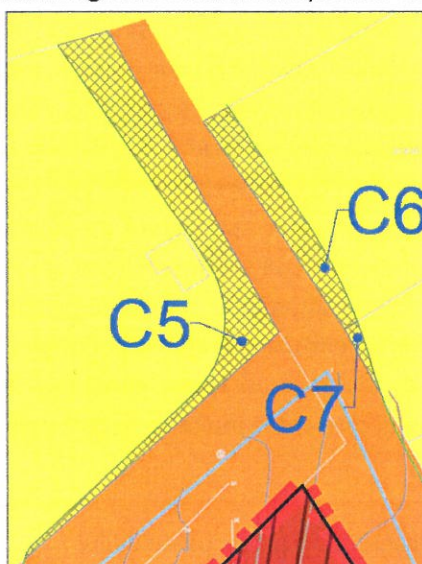
Terenurile destinate circulațiilor și acceselor către loturi vor fi trecute din domeniul privat în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca prin hotărâre de consiliu local, conform planșei de reglementari. Vor putea fi stabilite servituți de trecere între terenurile private ale municipiului, în funcție de necesități.

În vederea realizării celor două intrări principale în zona reglementată din nord și sud, sunt necesare o serie de exproprieri de terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice/juridice și mutarea / demolarea unei construcții existente, în vederea realizării celor două sensuri giratorii.

Măsuri necesare în vederea realizării sensurilor giratorii din nordul și sudul sitului:



SUPRAFETE NECESARE REALIZĂRII
SENSULUI GIRATORIU SUD



SUPRAFETE NECESARE REALIZĂRII
SENSULUI GIRATORIU NORD

CIRCULAȚIA TERENURILOR

EXPROPRIERI DE TERENURI AFLATE ÎN
PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR
FIZICE/JURIDICE PENTRU REALIZAREA CELOR
DOUĂ SENSURI GIRATORII

NR. CARTE FUNCARĂ	SUPRAFAȚĂ CEDATĂ (mp)	INDICATIV SUPRAFAȚĂ CEDATĂ	
1	TEREN NEIDENTIFICAT	50	C1
2	CF 325444	9.2	C2
3	CF 325443	10.4	C3
4	CF 325821	47	C4
5	CF 307952	495	C5
6	CF 302650	192	C6
7	CF 304992	17	C7
TOTAL		820.6	

MUTARE / DEMOLARE CONSTRUCȚIE
PENTRU REALIZAREA SENSULUI
GIRATORIU DIN SUD

NR. CARTE FUNCARĂ	AMPRENTĂ CONSTRUCȚIE E LA SOL (mp)	INDICATIV CONSTRUCȚIE MUTATĂ
CONSTRUCȚIE NEIDENTIFICATĂ	57	M1
TOTAL	57	

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistică și amenajările propuse prin prezenta documentație sunt absolut necesare pentru:

- diversificarea funcțiilor din zona și asigurarea necesarului de echipamente publice
- mărirea suprafețelor de spații verzi ale municipalității
- stoparea alunecărilor de teren din zona
- diversificarea ofertei de sport și agrement pentru locuitorii zonei dar și a municipiului
- realizarea unei rețele funcționale de circulații, cu accentul pus pe mobilitatea alternativă

Zona are potențialul de a deveni o zonă importantă din punct de vedere comunitar, o zonă în care diferite acțiuni sociale și sportive să poată avea loc și care să ofere un cadru plăcut și stimulant pentru procesul de învățământ.

Măsurile care vor trebui luate în continuare pentru realizarea proiectului:

1. aprobare PUZ prin HCL
2. realizare SF pentru obiectele propuse în PUZ,
3. aprobarea studiilor de fezabilitate
4. dezmembrare conform PUZ
5. exproprieri pentru cauză de utilitate publică,
6. identificarea posibilităților de finanțare,
7. contractare proiect tehnic pentru realizare infrastructura rutieră și extindere utilități
8. contractare execuții infrastructura rutieră și extindere utilități
9. contractare proiecte tehnice pentru fiecare obiectiv în parte, separat, în funcție de posibilitățile de finanțare
10. contractare execuție pentru fiecare obiectiv în parte

Propunerea de mobilare anexată este cu rol exemplificativ, proiectanții / beneficiarul putând opta și pentru alte soluții de mobilare cu condiția respectării limitelor impuse prin planșa de reglementări și RLU.

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Denumire proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU
”DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI
DE SĂNĂTATE
(UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE),
DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ
(BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI
PĂDURE-PARC”
ÎN CARTIERUL BORHanci**

Localizare:

STRADA BORHanciULUI, NR. FN., CF 280030, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Inițiator:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Faza:

P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere ale documentației

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC" ÎN CARTIERUL BORHANCI	
Numar Proiect	435345/27.07.2021(emis de Primărie); 307A+U(emis de Daedalus Proiect)	
Beneficiar	Primăria Municipiului Cluj Napoca	
Proiectant	Asocierea:	
	Daedalus Proiect SRL	
	Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiza si Consulting	
	Patrulius si Asociatii SRL	
Șef. Proiect complex urbanism	Prof. Emerit Dr.Arh. Florin MACHEDON	
FAZA	P.U.Z.	
Responsabil livrare	Arh. Urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Întocmit	Urb. Ema Theodora PLOPEANU	
	Arh. Urb. Alexandru CRISTIAN	
	Arh. Serban PATRULIUS	
	Arh. Elena Stoian	
Data	Noiembrie 2021	

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere ale documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prin tema-program se intenționează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care are ca scop reglementarea în cartierul Borhanci a unei serii de dotări publice esențiale întregului cartier: funcțiuni de educație, sănătate, sport, spații verzi împreună cu dezvoltarea infrastructurii de circulație.

Prin P.U.Z. se urmărește schimbarea destinației terenurilor agricole și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării unui hub educațional care să integreze pe verticală toate funcțiunile (cresa, gradinita, școala generală, liceu), a unui complex sportiv – baza sportivă și bazine de înot acoperit, o unitate de sănătate și amenajarea unei păduri-parc care să răspundă nevoilor locuitorilor cartierului Borhanci și să îmbunătățească calitatea vieții acestora.

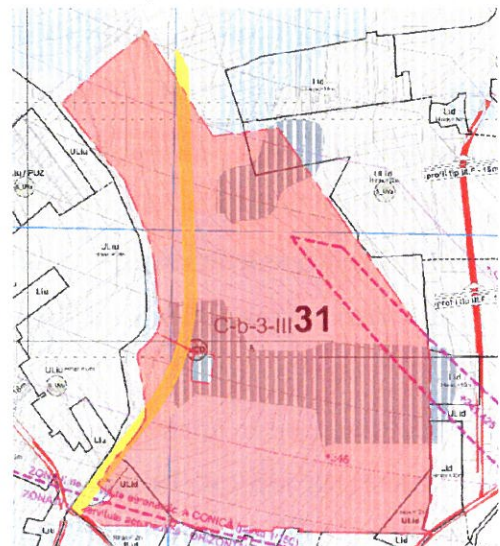
Planul urbanistic zonal va trata și ca teme: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv.

Terenul care a generat prezenta documentație urbanistică se află în Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului, FN, identificate prin C.F. nr. 344517, cu folosința actuală – teren arabil, încadrat în intravilan, se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și are o suprafață totală de 71.55 ha, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism 3043/07.10.2021.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

Scopul prezentei lucrări este de a reglementa schimbarea funcțională a zonei, conform cerințelor din tema proiectului. Documentația elaborată pune la dispoziția inițiatorului, a autorităților locale, a avizatorilor, o metodologie unitară și concretă în vederea stabilirii și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor.



1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. 493/22.12.2014

- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2030
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca
- Raport anual privind starea mediului în județul Cluj, anul 2020
- Studiu de fezabilitate, PUZ și DTAC pentru proiectul ETAPA I – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR5 CENTURA METROPOLITANĂ, ETAPA II – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35 DRUMURI DE LEGĂTURĂ.

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică – indicativ GM 010-2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- GM 010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1997), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,cu modificările și completările ulterioare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca
2. Studiu Geotehnic aferent PUG Cluj-Napoca

3. Studiu Geotehnic aferent proiectului Drum Transregio Feleac TR 35 – Centura Metropolitană – Drumuri de legătură UAT Cluj-Napoca

Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

1. Studiul topografic
2. Studiu instalații de apă și canalizare
3. Studiu geotehnic
4. Studiu de circulație

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Pentru a ghida dezvoltarea cartierului Borhanci într-un mod sustenabil, modernizarea infrastructurii rutiere, realizarea de dotări publice, amenajarea de spații publice și verzi este o prioritate.

Prin extinderea rețelelor de utilități existente în zonă se are în vedere asigurarea alimentării cu apă, energie electrică, gaz și canalizare pentru întreaga zonă studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Situat în sud-estul intravilanului municipiului Cluj-Napoca, cartierul Borhanci a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, pe fondul reparcelării terenurilor agricole și a construirii de noi locuințe, nedublată de o dezvoltare a elementelor urbane de integrare și a infrastructurii educaționale publice care să răspundă nevoilor locuitorilor.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

Însă, având în vedere faptul că la ora actuală, în cartierul Borhanci nu există infrastructură educațională și sportivă publică, nici parc public amenajat, s-a propus modificarea încadrării funcționale a teritoriului studiat prin prezentul PUZ, astfel încât rezerva care a fost majoritar reglementată ca U.T.R. A, să capete utilizări mult mai adecvate și compatibile cerințelor pe care Cartierul Borhanci le are în prezent.

Acest lucru este susținut și de faptul că atât în cartierele învecinate, cât și în centrul orașului, structurile educaționale sunt aglomerate în mare măsură de către locuitorii din noile cartiere apărute după 1990, ceea ce conduce la o serie de disfuncționalități, atât în ceea ce privește traficul generat de deplasarea către unitățile de învățământ cât și calitatea procesului educațional.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

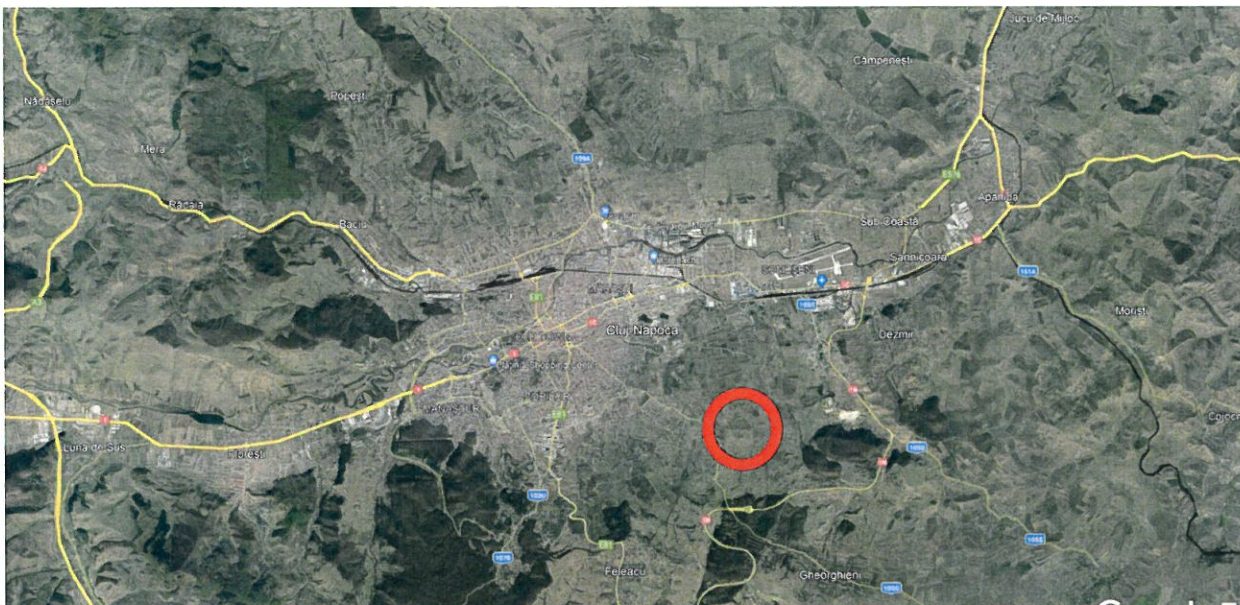
Zona are un potențial de dezvoltare, fapt susținut de următoarele aspecte :

- existența unei rezerve mari de teren în proximitatea noilor dezvoltări de locuințe pentru

dimensionarea corectă a dotărilor pe care cartierul le va avea în următorul deceniu;

- acces facil din str. Borhanciului, Bicz, Gheorgheni și realizarea viitoarei legături cu centura metropolitană;
- proximitatea rețelelor edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale (aflate pe străzile adiacente parcelei) și existența rezervorului de apă în partea central-vestică a arealului studiat;
- existența unor puncte de belvedere ce pot fi puse în valoare prin amenajarea propusă.

2.2. Încadrare în localitate



Parcela generatoare / zona de reglementare cu o suprafață de 71.55 ha înscrisă în CF nr. 344517, se află la aproximativ 3km de cartierul Gheorgheni, și este delimitată de:

- str. Bicz și de str. Gheorgheni în partea de nord
- parcele private în partea de sud
- drum de acces în partea de vest
- parcele private în partea de est

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca (HCL 493/2014), teritoriul studiat este încadrat în:

- U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere);
- U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est;
- U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest;
- U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se găsește situat pe culmile dealului Sopor, pe un teren cu pante pe direcția SV-NE/NV-SE. Amplasamentul cuprinde trei culmi de deal care sunt separate de văi adânci cu versanți instabili, pe care apar numeroase glee și zone de eroziune fluvială. Versantul are o configurație geomorfică neuniformă datorită unor fenomene dinamice care au modelat versantul cu numeroase terase,

unele cu contrapantă care favorizează acumulări de apă și formarea unor zone umede.

Din punct de vedere al elementelor de mediu, teritoriul nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului, vegetația existentă fiind specifică categoriei de folosință a terenului-pășune.

2.4 Circulația

Accesul în zonă se realizează:

- dinspre sud-vest prin str. Borhanciului (îmbrăcăminte asfalt, prevăzută în PUG pentru modernizare: profil tip III.B-18m);
- dinspre nord prin str. Bicz (îmbrăcăminte piatră spartă) și str. Gheorgheni (îmbrăcăminte piatră spartă);
- dinspre sud-est – este posibilă realizarea unui acces din strada Soporului.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol (conform extras CF) și pășune (conform utilizării actuale).

2.5.2 Funcțiuni și relaționări între acestea

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

Cartierul Borhanci s-a dezvoltat în ultimii ani de-a lungul soselei Borhanci prin construirea de locuințe colective și semicolective pe terenuri aflate în proprietate privată. Nu au fost dezvoltate alte funcțiuni de utilitate publică, astfel cartierul funcționează ca un cartier dormitor, depinzând în totalitate de „vatra orasului” pentru învățământ, cumpărături, loisir și agrement și locul de muncă. Singura legătură între oraș și cartier fiind strada Borhanci, aceasta a devenit o arteră deosebit de aglomerată mai ales la orele de vârf. În vecinătatea terenului studiat se poate accesa spre zona centrală și din strada Gheorgheni, în prezent neasfaltată. De-a lungul acestei străzi s-au realizat de asemenea locuințe, dar în regim mult mai puțin dens decât pe Borhanci, fiind vorba în special de locuințe individuale, realizate sporadic pe parcele cu caracter agricol.

Având în vedere faptul că la ora actuală, în cartierul Borhanci nu există infrastructură educațională și sportivă publică, nici parc public amenajat (echipamente publice devenite vitale pentru funcționarea optimă a zonei) s-a propus modificarea încadrării funcționale a teritoriului studiat prin prezentul PUZ, astfel încât rezerva care a fost majoritar reglementată ca U.T.R. A, să capete utilizări mult mai adecvate și compatibile cerințelor pe care Cartierul Borhanci le are în prezent.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Așa cum a fost menționat, zona studiată nu este edificată în momentul de față, iar în imediata

vecinătate se găsește preponderent doar funcțiunea de locuire.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În interiorul parcelei generatoare a documentației, cât și a zonei prevăzute pentru reglementare nu există în acest moment spații verzi amenajate, ele urmând să fie reglementate în cadrul P.U.Z.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Risc de alunecări de teren.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1 Căi de comunicație

Zona reglementată este accesibilă dinspre sud-vest prin str. Borhanciului (îmbrăcăminte asfalt, prevăzută în PUG pentru modernizare: profil tip III.B-18m), dinspre nord prin str. Bicză (îmbrăcăminte piatră spartă) și str. Gheorgheni (îmbrăcăminte piatră spartă), dinspre sud-est – este posibilă realizarea unui acces din strada Soporului (îmbrăcăminte asfalt, prevăzută în PUG pentru modernizare: profil tip III.E-16m).

Studiu de fezabilitate, PUZ și DTAC pentru proiectul ETAPA I – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR5 CENTURA METROPOLITANĂ, ETAPA II – DRUM TRANSREGIO FELEAC TR35 DRUMURI DE LEGĂTURĂ, prevede o cale de circulație ce străbate zona studiată pe direcție Nord-Sud și are legătură cu viitoarea Centura Metropolitană.

Finalizarea modernizării rețelei stradale în zona și realizarea legăturii cu centura care de asemenea va crea o legătură nouă între strada Borhanciului și Gheorgheni va ușura presiunea care există în momentul de față pe strada Borhanci prin realizarea a încă două legături între aceasta zona și zona centrală a orașului.

2.6.2 Alimentare cu apă și canalizare – situație existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la rețele de utilități existente în zona, prin extinderea celor existente sau crearea de branșamente noi.

În prezent, conform informațiilor furnizate de operatorul serviciului de furnizare apă și canalizare Compania de Apă Someș, în zona centrală a teritoriului ce se studiază există un bazin (grup de rezervoare) de apă, cu funcțiunea de rezerva de apă și rezervor de compensare. Acest bazin este conectat cu 2 conducte de transport din polietilena de înaltă densitate PE Dext250mm la sistemul de transport și distribuție a apei reci. Conducele coboară spre Sud-Vest, aproximativ pe lângă strada principală prevăzută în PUZ, până în str. Borhanciului.

Pe lângă cele 2 conducte de apă mai există și o conductă de canalizare din PVCKG Dext314mm, al cărei rol este de golire pentru rezervoarele de apă.

Alte conducte de apă există pe străzile Bicză, Soporului, Gheorgheni și e de așteptat ca operatorul să dorească închiderea unor inele între toate aceste rețele de apă, cu scopul de a echilibra debite și presiuni, de a asigura sectorizarea în scopul mentenanței, intervențiilor și reparației sistemului, fără afectarea consumatorilor din zona.

2.6.3 Alimentare cu gaze naturale – situație existentă

Pe str. Borhanciului există rețeaua de distribuție gaze naturale, rețeaua din care se va putea face extindere pentru asigurarea necesarului pentru zona de studiu.

2.6.4 Alimentare cu energie electrică – situație existentă

În prezent, pe parcela de teren studiată, nu există rețele electrice sau de telecomunicații. Există însă în zonele din imediata vecinătate rețele subterane și aeriene de 20 kV și 0,4 kV de distribuție a energiei electrice. De asemenea există și rețele aeriene / subterane de telecomunicații.

Se vor solicita avize de principiu de la deținătorii de rețele din zonă pentru stabilirea condițiilor de coexistență și a influenței obiectivelor propuse asupra acestora.

2.6.5 Telefonizare – situație existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la rețele de telecomunicații.

2.6.6 Rețea de televiziune în cablu – situație existentă

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la rețele urbane de televiziune prin cablu

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Risc de alunecări de teren.

2.7.2 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe suprafața zonei studiate nu se găsesc riscuri date de echiparea edilitară.

În partea centrală se găsește un rezervor de apă, a cărui zonă de protecție se suprapune cu împrejurimile parcelei pe care acesta este amplasat. Pentru conductele care duc la aceste rezervoare se va menține culoarul de protecție de 10 m de o parte și de alta a conductelor. (cf. HG 930/2005)

2.7.3 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona propusă spre studiu nu este și nu cuprinde elemente specifice unei zone protejate din punct de vedere istoric, arheologic și arhitectural.

Studiul arheologic, de tip evaluare de teren (diagnostic arheologic intruziv), a evidențiat următoarele concluzii:

- cercetarea intruzivă a acoperit întreaga zonă afectată de proiect;
- nu s-au descoperit materiale cu caracter arheologic (in situ sau în poziție stratigrafică secundară);
- nu a fost evidențiată nicio structură cu caracter arheologic;
- nu se recomandă măsuri suplimentare în legătură cu legislația specifică de protejare a patrimoniului cultural.

2.7.4 Evidențierea ariilor naturale protejate

Nu este cazul.

2.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

În urma analizării surselor documentare care cuprind atât studii cât și documentațiile de urbanism elaborate anterior, concluzia a fost faptul că există interes public de dezvoltare a zonei prin popularea acesteia cu servicii de educație, sănătate, sport și spații verzi.

În paralel cu întocmirea PUZ se desfășoară procesul de consultare al populației, prin afișarea a 3 panouri pe teren și afișarea documentației pe site-ul primăriei. Concluziile raportului de consultare a populației vor însoți documentația prezentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune crearea unui hub educațional (creșă, grădiniță, școală, liceu), a unei unități de sănătate (centru de excelență în protonoterapie) și amenajarea unor spații publice (pădure-parc, spații verzi, sport, agrement, loisir) în cartierul Borhanci, cartier care a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, pe fondul reparcelării terenurilor agricole și a construirii de noi locuințe.

3.1 Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare

În urma realizării studiilor topografice s-a concluzionat faptul că terenul inițiator sunt amplasate corect față de evaluarea realizată la această fază.

Soluția urbanistică a fost realizată luând în calcul suprafețele cele mai favorabile din punctul de vedere a caracteristicilor geotehnice.

3.2 Prevederi ale P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. A (Zonă a terenurilor și unităților Agricole situate în intravilan-pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere) și parțial în U.T.R. Ulid (Zonă de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă) în sud-vest și nord-est, U.T.R. Uis_A (Zonă de urbanizare-zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente) în sud-vest și U.T.R. Ued (zona de urbanizare-gospodărire comunală) în partea central-vestică a amplasamentului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Propunerea se integrează în cadrul natural existent, amplasarea obiectivelor profitând de altimetria terenului și de conurile de vizibilitate.

3.4 Modernizarea circulației

În propunerea circulațiilor au fost luate în calcul mai multe aspecte:

- realizarea legăturilor între străzile existente astfel încât să se contureze o rețea de străzi cu caracteristici urbane și pentru evitarea zonelor cu acces unic către oraș care funcționează ca niște fundături foarte mari și pot duce la blocaje de durată datorită lipsei alternativelor.

- prin propunerea profilelor stradale s-a avut în vedere încurajarea pietonilor, a bicicletelor și a transportului în comun, în special pentru locuitorii zonei.

- din zona dens construită/ locuită aflată la cam 2-2.5km spre Cluj se va putea accede ușor atât cu mijloace de transport în comun cât și cu alte mijloace de transport alternative.

- propunerea acestei zone largi de echipamente publice va diminua semnificativ deplasările pentru

învățământ și agrement din acesta zona spre centrul orașului.

Pentru propunerea de integrare a terenului studiat în rețeaua de circulații a fost propusă o singură stradă care permite circulația auto, celelalte fiind străzi perimetrice existente. Această stradă este și cea care va face pe viitor legătura cu viitorul drum de centură (este parte a propunerii de legătura pe termen lung din PUZ Centura Metropolitană). Profilul acesteia va fi de minim 18m cu două benzi de circulație, pista de biciclete, trotuare și spații verzi. În cazul în care va fi necesar și pe baza unor studii de trafic profilul are posibilitatea a fi mărit la 4 benzi de circulație, cu devierea traseului de biciclete prin parc, pe o alee propusă pentru acest lucru.

Se vor menține drumurile actuale, și anume strada Bicăz care mărginește terenul la nord și strada Gheorgheni, pentru care parțial, pe distanța pe care se mărginesc cu terenul studiat se vor propune profile de 12-18m. Există de asemenea un drum care mărginește terenul pe latura vestică, la un profil de aproximativ 10m care pe o porțiune va fi păstrat întocmai cum este acum iar pe zona dintre bazine și fosta școală va fi integrat în strada de legătură. Pentru strada Bicăz și acest drum de la vest se va propune o circulație unic sens de la est la vest respectiv de la nord la sud.

Accesul în întreg complexul se va face prin 4 puncte principale:

Acces 1 – din strada Borhanci, acces situat în colțul sud-vest al parcelei

Acces 2 – din strada Bicăz, situat în nord-vestul terenului. În urma reconfigurării circulației, acesta va fi un acces doar pietonal și pentru biciclete.

Acces 3 – strada Gheorgheni până la intersecția cu drumul de legătură și strada Bicăz, situat în nord-estul terenului

Acces 4 – din strada Soporului, în colțul sud-estic al terenului. Accesul se poate realiza și auto doar pentru parcare, după care continuă traseele pietonale și pentru biciclete.

De-a lungul drumului de legătură, imediat după intersecția cu strada Borhanci spre nord vor începe funcțiunile de învățământ în ordine: creșă, grădiniță, școală, liceul. Accesul auto la acestea se va face pe o bretea colectoră care va fi dotată cu parcuri, zone special amenajate pentru îmbarcarea/ debarcarea copiilor și două stații pentru autobuzele școlare.

După funcțiunile de învățământ, de-a lungul drumului va fi amplasat un rond pentru accesul facil la unitatea de proteinoterapie cât și pentru a facilita întoarcerea. În continuare drumul va coborî spre nord, fiind propus un alt rond la intersecția acestuia cu strada Bicăz și Borhanci. Din drumul de legătură se va putea accede la Bazinul de Înot și pietonal la Baza sportivă și zona de agrement din jurul acesteia. Accesul auto pentru baza sportivă de va face din strada Gheorgheni pentru care a fost prevăzută lărgirea prin cedarea unei fâșii de teren din lotul studiat.

În cadrul pădurii-parc este propus un sistem de rețele de alei pietruite/ balastate sau cu alte materiale cât mai puțin intruzive cu rol de alei pietonale și pentru bicicliști. Din acestea au fost prevăzute câteva la o lățime care să permită accesul temporar al mașinilor de întreținere.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Propunerea vizează realizarea unor zone de educație, sănătate, sport și recreere.

Se propun un număr de 20 parcele și anume: 6 parcele pentru instituții și servicii publice (o parcelă pentru creșă, o parcelă pentru grădiniță, o parcelă pentru școală, o parcelă pentru liceu, o parcelă pentru sănătate și o parcelă pentru bazinul olimpic), o parcelă pentru complexul sportiv, 10 parcele pentru

parc/pădure și 3 parcele pentru circulații.

Limitele parcelelor au fost trasate în funcție de topografia terenului, iar suprafețele acestora au fost stabilite în funcție de necesarul de teren al fiecărui program arhitectural și de reglementările din P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca.

Zona propusă spre reglementare va conține următoarele subzonele funcționale :

- **S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**
- **Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV**
- **Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT**
- **Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI**

Caracteristici:

UTILIZĂRI ADMISE:

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- funcțiuni de învățământ și cercetare;
- funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- funcțiuni sportive;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni de cultură.

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- terenuri de sport în aer liber;
- tribune pentru spectatori;
- construcții pentru activități sportive;
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc).

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

- plantații înalte, medii și joase;

- sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării terenului.
- parcări în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren.

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

- Circulație rutieră / pietonală / velo / parcaje / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

REGIM DE ÎNĂLȚIME :

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): D+P+3

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 20 m

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură.

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 20 m

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): D+P

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 6 m

Sunt permise locuri de joacă / echipamente / instalații ce depășesc H_{max} sau R_{hmax} .

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Nu e cazul.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

P.O.T. maxim = 60%

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI

SPORT

P.O.T. maxim = 1% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Nu e cazul.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR :

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

C.U.T. maxim = 2.2

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

Nu e cazul.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE / PARCELEI GENERATOARE P.U.Z.					
ZONE FUNCIONALE	NR. LOTURI EXISTENTE	SUPRAFATA EXISTENTA (ha)	NR. LOTURI PROPUSE	SUPRAFATA PROPUSA (ha)	%
	EXISTENT		PROBUS		
TEREN ARABIL	1	71.55	0	0.00	0.00
INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	0	0.00	6	7.52	10.5
<i>Creșă</i>	0	0.00	1	1.21	16.1
<i>Grădiniță</i>	0	0.00	1	0.55	7.3
<i>Școală</i>	0	0.00	1	1.30	17.3
<i>Liceu</i>	0	0.00	1	1.03	13.7
<i>Sănătate</i>	0	0.00	1	0.77	10.2
<i>Bazin olimpic</i>	0	0.00	1	2.66	35.4
ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV	0	0.00	1	5.91	8.3
ZONĂ VERDE: PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0	0.00	10	54.12	75.6
ZONĂ CIRCULAȚII AUTO / VELO / PIETONALE	0	0.00	3	4.00	5.6
TOTAL	1	71.55	20	71.55	100.0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Căi de comunicație

Întreg terenul va fi străbătut de o singura strada care permite circulația auto, celelalte fiind străzi perimetrare existente. Aceasta strada este si cea care va face pe viitor legătura cu viitorul drum de centura. Profilul acesteia va fi de minim 18m cu doua benzi de circulație, pista de biciclete, trotuare si spatii verzi.

Se vor **menține** drumurile actuale, și anume strada Bicză care **mărginește** terenul la nord și strada Gheorgheni, pentru care **parțial**, pe distanța pe care se **mărginesc** cu terenul studiat se vor propune profile de 12-18m. Există de asemenea un drum care **mărginește** terenul pe latura vestică, la un profil de aproximativ 10m care pe o **porțiune** va fi **păstrat** întocmai cum este acum iar pe zona dintre bazine și fosta școală va fi integrat în strada de **legătură**. Pentru strada Bicză și acest drum de la vest se va propune o **circulație** unic sens de la est la vest respectiv de la nord la sud.

Accesul pe teren se va face prin 4 puncte principale:

Acces 1 – din strada Borhanci, acces situat în colțul sud-vest al parcelei

Acces 2 – din strada Bicză, situat în nord-vestul terenului. În urma **reconfigurării circulației**, acesta va fi un acces doar pietonal și pentru biciclete.

Acces 3 – strada Gheorgheni până la **intersecția** cu drumul de **legătura** și strada Bicză, situat în nord-estul terenului

Acces 4 – din strada Soporului, în colțul sud-estic al terenului. Accesul se poate realiza și auto doar pentru parcare, **după** care continuă traseele pietonale și pentru biciclete.

3.6.2 Alimentare cu apă și canalizare – situație propusă

Pe lângă **rețelele** existente, se propune echiparea edilitară cu **rețele** de apă rece (pentru scop de consum, dar și pentru stingerea incendiului cu **hidranți** stradali), **rețele** de canalizare menajeră și **rețele** de canalizare pluvială, astfel încât toate aceste servicii să fie disponibile consumatorilor din zonă.

Nevoia de **utilități** este detaliată în continuare.

Apa rece

Debitul de apă rece necesar, calculat în tabelele anexa, conform specificului **fiecărei unități** preconizate a se edifica conform PUZ, este estimat conform prevederilor STAS1478-1990, SR1343-2006:

-debit mediu zilnic 237mc/zi

-debit zilnic maxim 308mc/zi

-debit orar maxim 27mc/h (respectiv 7,5litri/secunda)

Acestor debite de apă rece pentru uz menajer se **adaugă** debitele de calcul pentru stingerea incendiului din exterior, stabilit conform P118/2-2013 (modificat în 2018) la 10litri/secunda.

Debitul de apă necesar stingerii incendiului cu **hidranți** interiori, se va asigura pentru fiecare obiectiv (imobil), dintr-o **gospodărie** locală de apă pentru incendiu, formată dintr-un rezervor de acumulare de 3mc (volum util) și o **stație** de pompare pentru **hidranții** interiori de incendiu, având debitul de 5litri/secunda și presiunea de 6bar.

Debitul de apă necesar refacerii rezervei de incendiu în 24 de ore, este 0,035litri/secunda, nesemnificativ în **comparație** cu debitul de consum apă rece asigurat.

Pentru a asigura debitul de apă necesar, **rețelele** de apă proiectate se vor interconecta cu **rețele** și surse de apă existente, **aparținând** operatorului local de apă Compania de Apă Someș. Existența pe amplasament a rezervoarelor de apă ale Companiei de Apă Someș, conectate cu **rețele** de apă de transport din polietilena de înaltă densitate PE Dext 250mm este o **garanție** a **posibilității** operatorului de asigura furnizarea apei necesare obiectivelor proiectate.

Diametrul necesar rețelei publice de apă rece, pentru asigurarea în condiții normale a serviciului, este Dext125mm, asigurând transportul debitului de calcul la viteze conform prescripțiilor normativului I9-2015.

În ceea ce privește presiunea necesară utilizării, este de așteptat ca presiunea disponibilă în zonă să nu fie suficientă. Pentru rezolvarea problemei, fiecare obiectiv va fi echipat cu un echipament hidrofor, format din rezervor tampon închis (pentru a evita ruperea presiunii disponibile la zero), grup de pompare cu debitul și presiunea necesară distribuirii apei la punctele de consum (conform specificului și calculelor de pierdere de presiune aferente fiecărui obiectiv și specificului acestuia) și un rezervor de hidrofor cu membrană elastică și pernă de aer. Hidrofoarele necesare fac parte și se tratează ca instalații interioare aferente fiecărui obiectiv în parte, fără a afecta în vreun fel rețelele edilitare de apă din zonă ce se urbanizează.

Rețeaua de apă rece preconizată va fi montată îngropat la adâncimea de 1,2m (sub limita de îngheț), într-un strat de nisip, semnalizată cu o bandă de polietilenă de atenționare la săpătura, sub stratul rutier.

Rețeaua va fi echipată, în locurile potrivite, cu cămine de vane de închidere, pentru a facilita interconectarea cu alte rețele, și sectorizarea pentru asigurarea mentenanței, intervenției și reparațiilor.

Pe toată lungimea rețelei vor fi montați pe această hidranți exteriori de incendiu, de tip subteran, fiecare hidrant asigurând un debit de 5litri/secunda. Distanța între doi hidranți nu va depăși 60m, în condițiile în care nevoia de apă normată este 10litri/secunda, iar raza de acțiune a unui hidrant nu poate depăși 120m.

Canalizare menajera

Debitul de canalizare menajera necesar, calculat în conformitate cu profilele de consum apă rece (tratate anterior) se situează la 7,5litri/secunda, conform prevederilor SR1846/1-2006 (vezi tabele de calcul din anexa).

Conform prevederilor normativului I9-2015, dimensiunea minimă a unui colector de canalizare exterior (stradal, public) este Dext200mm, debitul de calcul încadrându-se fără probleme în valoarea de transport nominală a acestui diametru.

Colectorul de canalizare menajera preconizat se va realiza din PVCKG Dext 200mm, și va fi amplasat la o adâncime inferioară adâncimii de îngheț. Conducele se montează îngropat într-un pat de nisip, semnalizate cu o bandă de polietilenă de atenționare la săpătura, sub stratul rutier. La fiecare 60m, la schimbările de direcție și la fiecare punct de racord principal, se vor prevedea cămine de vizitare, din beton, cu capac și ramă carosabile (de trafic greu), capacele fiind aliniate cu asfaltul rutier de pe drumuri.

Deversarea colectorului într-o altă rețea aparținând operatorului Compania de Apă Someș se va realiza conform avizului de racordare emis de operator. Condițiile de deversare trebuie să îndeplinească cerințele de calitate a apei uzate prescrise în NTPA002-2005.

Canalizare pluvială

Debitul de canalizare pluvială necesar, calculat în conformitate cu SR1846/2-2006, se situează la

700litri/secunda, (vezi tabele de calcul din anexa).

Conform prevederilor normativului I9-2015, dimensiunea minima a unui colector pluvial exterior (stradal, public) este Dext315mm, aceasta tipodimensiune fiind cea mai mica admisa. In funcție de suprafețele colectate si panta de montare a colectorului diametrul acestuia va crește la 500-800mm (urmează a fi calculat in funcție de soluția de evacuare/deversare a apelor pluviale colectate).

Colectorul pluvial preconizat se va realiza din PVCKG Dext 315mm-500/800mm, si va fi amplasat la o adâncime inferioara adâncimii de îngheț. Conductele se montează îngropat intr-un pat de nisip, semnalizate cu o banda de polietilena de atenționare la săpătura, sub stratul rutier. La fiecare 60m, la schimbările de direcție si la fiecare punct de racord principal, se vor prevedea cămine de vizitare, din beton, cu capac si rama carosabile (de trafic greu), capacele fiind aliniate cu asfaltul rutier de pe drumuri.

Corelat cu proiectul de drumuri, vor fi amplasate guri de scurgere carosabile, cu cămin de depunere aluviuni, racordate la colectorul pluvial.

Deversarea colectorului pluvial este in analiza, posibilitățile fiind:

- deversarea într-o conducta de canalizare aparținând operatorului local
- deversarea într-un emisar cu acordul si in condițiile impuse de Apele Romane si Agenția de Mediu
- deversarea într-un bazin de stocare, reutilizarea parțiala pentru udarea/irigarea spatiilor verzi si deversare controlata după încetarea ploilor

3.6.3 Alimentare cu gaze naturale – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua de gaze din imediata proximitate.

3.6.4 Alimentare cu energie electrică – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua electrică din imediata proximitate.

3.6.5 Telefonizare – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua de telefonizare din imediata proximitate.

Odată cu modernizarea cailor de comunicații se vor realiza si rețelele de telefonizare îngropat, după care se vor realiza recordurile cu funcțiunile propuse.

Racordul clădirilor propuse pe terenul studiat se va face la rețelele de telecomunicații existente in zona.

Se propune un sistem de tubulatura format din 4 tuburi corugate PEID cu interior lis cu dimensiunea Ø50 pentru magistrala si tuburi PEID Ø32 pentru bransamente.

Legăturile la rețelele existente se vor face pe stâlpii rețelelor aeriene existente sau in cameretele rețelelor subterane existente. Racordurile la stâlpul rețelele aeriene stradale se va face cu tubulatura formata din 4 tuburi PEID Ø32. Acestea se vor poza pe stâlpi pana la o înălțime de 3m

Sistemul de tubulatura se va poza in trotuare si zone verzi. Tuburile se vor poza îngropate in șanț la o adâncime de 0,8 m intre doua straturi de nisip de 10 cm, peste care se va așeza folia de avertizare apoi pământul rezultat din săpătură. Lățimea șanțului va fi de maxim 40cm.

Se vor monta camerete de tragere din PEID, cu capace de beton carosabile si guri de vizitare din fonta.

Sistemul proiectat se va conecta cu sistemele aeriene sau subterane existente in zona.

Din cameretele proiectate se vor poza bransamente pana la clădirile propuse cu tub PEID Ø32.

Acestea vor fi pozate până la o înălțime de 0,5m deasupra cotei 0 a trotuarului.

Pozarea cablurilor de telecomunicații și a fibrelor optice va reveni în sarcina furnizorilor de servicii, a proprietarilor rețelelor respective care vor ocupa tubulatura solicitată în urma unor adrese în acest sens trimise către deținătorul sistemului de canalizare metropolitană.

3.6.6 Rețea de televiziune în cablu – situație propusă

Zona se va racorda la rețeaua de televiziune în cablu din imediata proximitate.

Odată cu modernizarea cailor de comunicații se vor realiza și rețelele de telefonizare îngropat, după care se vor realiza recordurile cu funcțiunile propuse.

3.7 Protecția mediului

Propunerile din acest P.U.Z au în primul rând un rol benefic prin crearea unei mari suprafețe împădurite în cadrul orașului, suprafață care joacă un rol semnificativ în menținerea calității aerului, în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Aceste zone încurajează un mod de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează. Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile practicării activităților fizice se reflectă și în formarea unui profil psihologic echilibrat cât și în dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative.

Pe lângă rolul de agrement și spațiu generator de oxigen, împădurirea va avea un efect benefic asupra stabilizării terenului care are în multe zone risc mediu-mare de alunecare.

Gospodărirea deșeurilor și protecția mediului

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

a) Deșeuri rezultate din faza construcție:

- pietriș, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deșeurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/valorificare.

b) Deșeuri rezultate din faza de exploatare

Din activitatea de exploatare: Deșeuri solide menajere, care se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în zone betonate în interiorul fiecărei parcele și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zona.

Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor. Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10 m de golurile de ferestre din clădiri. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) "platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor" din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

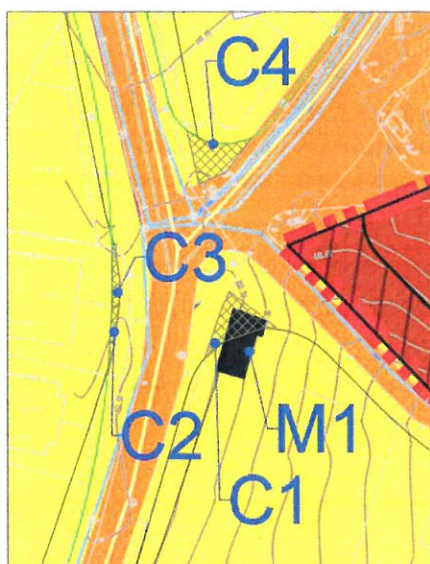
3.8 Obiective de utilitate publică

Regimul juridic al terenului ce a generat prezentul PUZ este unul privat, terenurile reglementate aflându-se în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

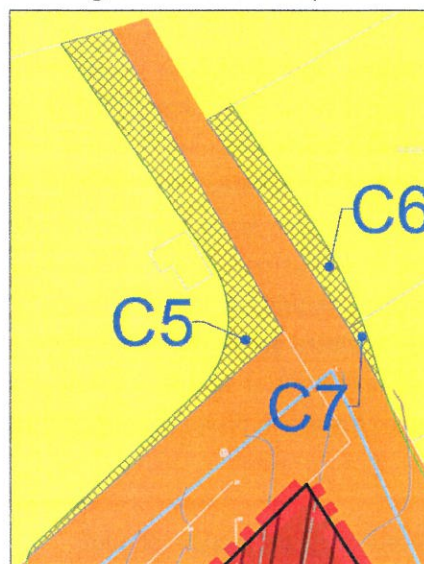
Terenurile destinate circulațiilor și acceselor către loturi vor fi trecute din domeniul privat în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca prin hotărâre de consiliu local, conform planșei de reglementari. Vor putea fi stabilite servituți de trecere între terenurile private ale municipiului, în funcție de necesități.

În vederea realizării celor două intrări principale în zona reglementată din nord și sud, sunt necesare o serie de exproprieri de terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice/juridice și mutarea / demolarea unei construcții existente, în vederea realizării celor două sensuri giratorii.

Măsurile necesare în vederea realizării sensurilor giratorii din nordul și sudul sitului:



SUPRAFEȚE NECESARE REALIZĂRII
SENSULUI GIRATORIU SUD



SUPRAFEȚE NECESARE REALIZĂRII
SENSULUI GIRATORIU NORD

CIRCULAȚIA TERENURILOR

EXPROPRIERI DE TERENURI AFLATE ÎN
PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR
FIZICE/JURIDICE PENTRU REALIZAREA CELOR
DOUĂ SENSURI GIRATORII

	NR. CARTE FUNCİARĂ	SUPRAFAȚĂ CEDATĂ (mp)	INDICATIV SUPRAFAȚĂ CEDATĂ
1	TEREN NEIDENTIFICAT	50	C1
2	CF 325444	9.2	C2
3	CF 325443	10.4	C3
4	CF 325821	47	C4
5	CF 307952	495	C5
6	CF 302650	192	C6
7	CF 304992	17	C7
	TOTAL	820.6	

MUTARE / DEMOLARE CONSTRUCȚIE
PENTRU REALIZAREA SENSULUI
GIRATORIU DIN SUD

NR. CARTE FUNCİARĂ	AMPRENTĂ CONSTRUCȚIE E LA SOL (mp)	INDICATIV CONSTRUCȚIE MUTATĂ
CONSTRUCȚIE NEIDENTIFICATĂ	57	M1
TOTAL	57	

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistică și amenajările propuse prin prezenta documentație sunt absolut necesare pentru:

- diversificarea funcțiilor din zona și asigurarea necesarului de echipamente publice
- **mărirea suprafețelor de spații verzi ale municipalității**
- stoparea alunecărilor de teren din zona
- diversificarea ofertei de sport și agrement pentru locuitorii zonei dar și a municipiului
- realizarea unei **rețele funcționale de circulații**, cu accentul pus pe mobilitatea alternativă

Zona are **potențialul** de a deveni o zonă importantă din punct de vedere comunitar, o zonă în care diferite **acțiuni** sociale și sportive să **poată** avea loc și care să ofere un cadru **plăcut** și stimulant pentru procesul de **învățământ**.

Măsurile care vor trebui luate în continuare pentru realizarea proiectului:

1. aprobare PUZ prin HCL
2. realizare SF pentru obiectele propuse în PUZ,
3. aprobarea studiilor de fezabilitate
4. dezmembrare conform PUZ
5. **exproprieri pentru cauză de utilitate publică,**
6. identificarea **posibilităților de finanțare,**
7. contractare proiect tehnic pentru realizare infrastructura rutieră și extindere **utilități**
8. contractare **execuții** infrastructura rutieră și extindere **utilități**
9. contractare proiecte tehnice pentru fiecare obiectiv în parte, separat, în **funcție de posibilitățile de finanțare**
10. contractare **execuție** pentru fiecare obiectiv în parte

Propunerea de mobilare anexată este cu rol exemplificativ, proiectanții / beneficiarul putând **opta** și pentru alte **soluții** de mobilare cu **condiția** respectării limitelor impuse prin **planșa** de reglementări și RLU.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU
”DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI
DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU
PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE
ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC” ÎN CARTIERUL BORHANCI**

Localizare:

STRADA BORHANCIULUI, NR. FN., CF 280030, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Inițiator:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

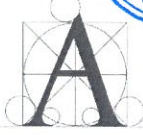
Proiectant General - Asocierea:

- **S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.**
- **UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM ”ION MINCU” (CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING – C.C.P.E.C.)**
- **S.C. PATRULIUS ȘI ASOCIAȚII S.R.L.**

NOIEMBRIE 2021

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU "DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC" ÎN CARTIERUL BORHANCI	
Numar Proiect	435345/27.07.2021 (emis de Primărie); 307A+U (emis de Daedalus Proiect)	
Beneficiar	Primăria Municipiului Cluj Napoca	
Proiectant	Asocierea:	
	Daedalus Proiect SRL	 S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L. RO 24288668
	Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" - Centru de Cercetare, Proiectare, Expertiza și Consulting	
	Patrulius și Asociații SRL	 PATRULIUS ȘI ASOCIAȚII arhitectură design de interior urbanism
Șef. Proiect complex urbanism	Prof. Emerit Dr.Arh. Florin MACHEDON	
Manageri de proiect.	Arh. Urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
	Arh. Urb. Alexandru CRISTIAN	
	Arh. Serban PATRULIUS	
FAZA	P.U.Z.	
Responsabil livrare	Arh. Urb. Ioana Vanda CRISTIAN	
Desenat / Întocmit	Urb. Ema Theodora PLOPEANU	
	Arh. Cristina MARCU	
	Urb. Andreea BUNEA	
Data	Noiembrie 2021	



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – P.U.Z.

CUPRINS:

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	3
CAPITOLUL I : DISPOZIȚII GENERALE	6
Art. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism.....	6
Art. 2 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.....	6
Art. 3 - Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism	7
CAPITOLUL II : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
Art. 11 – Unități și subunități funcționale	8
CAPITOLUL III : PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9
Is_A Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE	9
SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI	9
A. Condiționări primare.....	9
B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții	9
C. Reglementări pentru spațiul public	9
SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	9
1. UTILIZĂRI ADMISE	9
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	9
3. UTILIZĂRI INTERZISE.....	10
SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	10
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.....	10
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	10
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	10
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	10
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	10
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	11
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	11
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	11
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	11
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	12
14. ÎMPREJMUIRI	12
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI	12
15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	12
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	12
Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV	13
SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI	13
A. Condiționări primare.....	13
B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții	13
C. Reglementări pentru spațiul public	13
SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
1. UTILIZĂRI ADMISE	13
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	14
3. UTILIZĂRI INTERZISE.....	14
SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	14
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.....	14
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	14
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	14
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	14
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	14
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	15
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	15

11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	15
12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	15
13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	16
14.	ÎMPREJMUIRI	16
	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI	16
15.	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	16
16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	16
Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT 17		
	SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI	17
A.	Condiționări primare.....	17
B.	Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții	17
C.	Reglementări pentru spațiul public	17
	SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	17
1.	UTILIZĂRI ADMISE	17
2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	18
3.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	18
	SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	18
4.	CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	18
5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	18
6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	18
7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	18
8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	18
9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	19
10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	19
11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	19
12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	19
13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	19
14.	ÎMPREJMUIRI	20
	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
15.	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	20
16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	20
Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI..... 21		
	SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI	21
A.	Condiționări primare.....	21
B.	Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții	21
C.	Reglementări pentru spațiul public	21
	SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
1.	UTILIZĂRI ADMISE	21
2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	21
3.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	21
	SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	22
4.	CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	22
5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	22
6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	22
7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	22
8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	22
9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	22
10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	22
11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	22
12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	22
13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	22
14.	ÎMPREJMUIRI	22
	SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI	23
15.	PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	23
16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	23

CAPITOLUL I : DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație tehnică de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru Municipiul Cluj-Napoca

Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu completările ulterioare.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în Justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la: a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.; b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică; c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică; d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate; e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se adaptează și integrează noi prevederi de reglementare ale zonelor imediat vecine zonei inițitoare, privind reglementările și viziunea care au stat la baza PUG și se detaliază acestea pentru corelarea cu noul context al zonei.

Art. 2 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Cluj și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere legal, R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante (enumerarea nu este limitativă):

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea

locuințelor (republicată - ian 1997), cu modificările și completările ulterioare;

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- R.L.U. tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonelor funcționale. În cadrul prezentului Regulament se preiau, adaptează și detaliază prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. 493/22.12.2014** precum și alte documentații de urbanism relevante (PUZ-uri / PUD-uri aprobate în zonă).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin prezentul PUZ se modifică încadrarea funcțională reglementată de PUG Cluj-Napoca.

Art. 3 - Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) pentru obiectivul “*PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU “DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ (HUB EDUCAȚIONAL) ȘI DE SĂNĂTATE (UNITATE DE SĂNĂTATE-CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU PROTONOTERAPIE), DEZVOLTARE INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ (BAZIN DE ÎNOT, BAZĂ SPORTIVĂ) ȘI PĂDURE-PARC” ÎN CARTIERUL BORHANCI*” – Cluj-Napoca , cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format dintr-un teren generator P.U.Z. al UAT Cluj, cu o suprafață de 715516 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform extrasului *C.F. nr. 344517 Cluj-Napoca*. Aceasta este delimitat de str. Bicz și str. Gheorgheni în parte de sud, drum de exploatare în partea de vest și limite cadastrale în partea de est. Accesul în zonă se realizează dinspre sud (str. Borhanciului) și dinspre nord (str. Bicz și str. Gheorgheni).

Modificarea zonificării funcționale a terenului se stabilește corelând categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu cu viziunea de dezvoltare prevăzută în tema de proiectare și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc indicatorii urbanistici precum și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare unitate teritorială de referință (zonă sau subzonă) din teritoriul P.U.Z. Acestea sunt detaliate în cadrul Cap. III din R.L.U.

Terenul reglementat în cadrul P.U.Z.-lui face parte, din punct de vedere al proprietății, din domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Din punctul de vedere al aplicării operaționale a elementelor de reglementare urbanistică, teritoriul P.U.Z. a fost împărțit în mai multe Zone funcționale (posibil a fi asimilate unităților teritoriale de referință). Caracteristicile acestora reflectă împărțirea stabilită prin P.U.G.; limitele precum și prevederile acestor Zone funcționale / U.T.R. au fost amendate în raport cu cele prevăzute în P.U.G., ca urmare a aprofundării locale a studiului urbanistic.

CAPITOLUL II : ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 11 – Unități și subunități funcționale

- **S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE**
- **Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV**
- **Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT**
- **Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI**

CAPITOLUL III : PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S_Is Borhanci - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară – centre medicale, educaționale, sportive. Ansamblurile vor fi realizate pe baza unor proiecte unitare, coerente și reprezentative, fiind identificabile ca atare în structura orașului. Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

A. Condiționări primare

Autorizarea construcțiilor se va face pe baza prezentului regulament. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Servituți permise pentru rețelele de utilități, după caz.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul public a fost clar delimitat și încadrat în *UTR Tr Borhanci* și *UTR Va Borhanci*, suprafețe ce vor fi cedate domeniului public.

Toate parcelele din *UTR Is_A Borhanci*, subzona *S_Is* sunt parcele aflate în domeniul privat la municipalității și vor rămâne în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca.

SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni sportive, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură .

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de

clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste terenuri nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise orice tip de intervenții care afectează lucrările de terasament și sistematizare verticală ale zonei reglementate, care pot pune în pericol stabilitatea terenului.

SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces direct sau prin servitute la o circulație publică. Parcelele cu funcțiunea de educație vor avea acces auto din breteaua de circulație paralelă cu drumul principal ce străbate zona reglementată pe direcția nord-sud.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform funcțiunii parcelei astfel:

a) Centrul de sănătate:

- 1 loc parcare auto / 80 mp AU
- 1 loc biciclete / 100 mp AU

b) Creșă:

- 1 loc parcare auto / 200 mp AU, dar minimum două
- 1 loc biciclete / 200 mp AU

c) Grădiniță:

- 1 loc parcare auto / 200 mp AU
- 1 loc biciclete / 100-20 mp AU

d) Școală:

- 1 loc parcare auto / 200 mp AU
- 1 loc biciclete / 100-20 mp AU

e) Liceu:

- 1 loc parcare auto / 200 mp AU
- 1 loc biciclete / 100-20 mp AU

f) Bazin sportiv:

- 1 loc parcare auto / 50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public
- 1 loc biciclete / 50 mp luciu de apă + 15 locuri pentru public

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim ($R_{h_{max}}$): D+P+3

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 20 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejmuirea parcelei.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste terenuri nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea investiției.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Arhitectura împrejmuirilor va fi corelată cu cea a clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2.2

Vs Borhanci - SUBZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI

Spații verzi – parcuri sportive, baze sportive cu acces public.

A. Condiționări primare

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se admit accese / legături pietonale / velo între parcelele din *UTR Vs Borhanci* și *UTR Va Borhanci*.
Se admit servituți pentru rețelele de utilități, după caz.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul public a fost clar delimitat și încadrat în UTR Tr și UTR Va, suprafețe ce vor fi cedate domeniului public.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale/velo, piețele, spațiile verzi etc. – este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

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.

SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- terenuri de sport în aer liber;
- tribune pentru spectatori;
- construcții pentru activități sportive;
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste terenuri nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise orice tip de intervenții care afectează lucrările de terasament și sistematizare verticală ale zonei reglementate, care pot pune în pericol stabilitatea terenului.

SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața parcelă: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

Formă parcelă: organică, determinată de topografia terenului.

Dimensiuni parcelă: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu cel puțin 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din

agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe spațiile verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform :

- **Terenuri de sport fără public:**
 - 1 loc parcare auto / 250 mp teren de sport
 - 1 loc biciclete / 250 mp teren de sport
- **Săli de sport fără public:**
 - 1 loc parcare auto / 250 mp teren de sport
 - 1 loc biciclete / 250 mp teren de sport

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): variabil, în funcție de necesitatea programului de arhitectură.

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 20 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile și amenajările se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau în împrejmuirea parcelei.

Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste terenuri nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor libere și a spațiilor verzi, organizate pe sol vor ocupa minim 80% din suprafața parcelei.

Zonele plantate vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investiției.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcela poate fi împrejmuită în întregime sau parțial, în funcție de modul de funcționare și administrare a acesteia.

Împrejmuirea va fi transparentă sau dublată de gard viu și va avea maximum 2,20 m înălțime.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va Borhanci - SUBZONĂ VERDE : PARC-PĂDURE, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ZONE AGREMENT ȘI SPORT

SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI

Caracter propus: zonă verde cu acces public nelimitat.

A. Condiționări primare

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se admit accese / legături pietonale / velo între parcelele din UTR Vs Borhanci și UTR Va Borhanci.
Se admit servituți pentru rețelele de utilități, după caz.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul public a fost clar delimitat și încadrat în UTR Tr și UTR Va, suprafețe ce vor fi cedate domeniului public.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale/velo, piețele, spațiile verzi etc. – este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

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.

SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei, platforme și podețe pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării terenului.

- parcări în zone special delimitate, fără să depășească 10% din teren.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise orice tip de intervenții care afectează lucrările de terasament și sistematizare verticală ale zonei reglementate, care pot pune în pericol stabilitatea terenului.

SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafață parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

Formă parcele: organice, determinate de topografia terenului.

Dimensiuni parcele: conform planșei U3.1 – *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice –

agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe spațiul verde (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 al RLU PUG Cluj-Napoca.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim (R_{hmax}): D+P

Înălțime maximă la cornișă (H_{max}) față de cota ± 0.00 a terenului : 6 m

Sunt permise locuri de joacă / echipamente / instalații ce depășesc H_{max} sau R_{hmax} .

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri, în împrejmuirea parcelei sau mascate de vegetație.

Lucrările de infrastructură și sistematizare verticală vor fi realizate unitar pentru întreaga zonă reglementată prin prezentul PUZ, astfel încât să se mențină traseul de scurgere a apelor, să se evite bălțirile și să fie protejate lucrările de terasare și taluzare. Aceste terenuri nu vor afecta terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea zonei reglementate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe sol vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investiției.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea este opțională. Parcela poate fi împrejmuită în întregime sau parțial, în funcție de modul de funcționare și administrare a acesteia. Împrejmuirea va fi transparentă sau dublată de gard viu și va avea maximum 2,20 m înălțime.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 1% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,01 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Tr Borhanci - SUBZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI

SECȚIUNEA 1 : CARACTERUL SUBZONEI

Caracter popos: culoar al infrastructurii rutiere, pietonale și velo .

A. Condiționări primare

Prezentul PUZ reglementează traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerască, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Se admit servituți pentru rețelele de utilități.

C. Reglementări pentru spațiul public

În cadrul prezentului PUZ, spațiul public a fost clar delimitat și încadrat în *UTR Tr Borhanci* și *UTR Va Borhanci*, suprafețe ce vor fi cedate domeniului public.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale/velo, piețele, spațiile verzi etc. – este complet reglementat prin prezentul P.U.Z.

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.

SECȚIUNEA 2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Circulație rutieră / pietonală / velo / parcaje / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu este cazul.

SECȚIUNEA 3 : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate în prezentul PUZ.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă doar în alveolele destinate parcajelor din cadrul bretelei de circulație destinată funcțiunilor de educație prevăzută în prezentul PUZ.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarului arterei de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE AȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu e cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu e cazul.

