

FIȘA PROIECTULUI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
<u>Amplasament</u>	mun. Cluj-Napoca, str. Borhanciului, f.n. , jud. Cluj
<u>Beneficiar</u>	ZUZ RAMONA-EMANUELA mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr.43-45, bl. A, sc.1, et.2, ap.21, jud. Cluj TURCU LIANA mun. Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 50, bl. P6, sc. 1, ap. 18, jud. Cluj
<u>Proiectant</u>	TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 81, ap. 7, jud. Cluj
<u>Faza de proiectare</u>	Plan Urbanistic Zonal
<u>Nr. documentație</u>	P1136/ 2022
<u>Data</u>	MARTIE 2023

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT ARHITECTURĂ:

TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Str. Republicii nr. 81, ap. 7, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

PROIECTAT:

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Andrei NICULAȘ

Arh. Paula TRITEAN

Arh. Raul DATEȘ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA ”

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – Zuz Ramona-Emanuela, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr.43-45, bl. A, sc.1, et.2, ap.21, jud. Cluj, și Turcu Liana cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 50, bl. P6, sc. 1, ap. 18, jud. Cluj.

Terenul în studiu este situat pe str. Borhanciului f.n., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat prin extrase C.F. conform TABEL 1 și planul de situație atașat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

AMPLASAMENT : str. Borhanciului f.n. , mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR : ZUZ RAMONA-EMANUELA
mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr.43-45, bl. A, sc.1,
et.2, ap.21, jud. Cluj

TURCU LIANA
mun. Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 50, bl. P6, sc. 1, ap. 18, jud. Cluj

PROIECTANT : TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.
Str. Republicii, nr. 81, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

NR. DOCUMENTAȚIE : 1136/2022

DATA : MARTIE 2023

1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 3276 din 28.12.2022.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform CF Nr. 254023 revine lui: Zuz Ramona-Emanuela, Turcu Liana și Balea Ioan, conform Tabel 1 – extrase C.F.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Investiția propusă vizează urbanizarea parcelelor în vederea construirii de locuințe individuale.

Terenul este în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extrase C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	COTA PARTE	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	Zuz Ramona-Emanuela	1/4	254023	17208	17740
2	Turcu Liana	1/4			
3	Balea Ioan	1/2			
S total ce a generat PUZ-ul					17740

Se propun următoarele lucrări:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Construire imobile de servicii economice de tip terțiar;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale;

Tema-program pleacă de la prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat – **U.T.R. ULIU/PUZ – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.**

De asemenea, zona în care se află situat amplasamentul are un potențial imens de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției, cât și datorită tendinței populației de a se stabili în zonele mai puțin poluate și aglomerate ale Clujului.

Elementele aflate în vecinătatea zonei de studiu au avut, de asemenea, un aport important în conturarea temei – program. Faptul că aceasta se află pe strada Borhanciului, între centura Apahida-Valcele și zona centrală a mun. Cluj-Napoca, în zona de suburbie, a făcut oportună propunerea unui ansamblu de locuințe individuale și a unui spațiu verde public care să-l deservească.

Altfel spus, tema-program a avut un element generator important - prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat și contextul existent.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform C.U. nr. 3276 din 28.12.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, terenul se află în **U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, parțial U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj, în intravilan.

Panta terenului scade înspre sud-vest.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 254023 este de 17.740 mp.

Zona de studiu este mărginită:

la vest – Curs de apă cu zona verde aferentă și De6613

la nord – Curs de apă/pârâu

la est – str. Borhanciului

la sud – parcele construite având nr. C.F. 290661, 320908, 319834, 318577, 320016, 345742, 344698, 322298, 318910, 318909, 300599, 300595, 302489.

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele cu potențial de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca. Zona propusă spre urbanizare se află într-o fâșie mai puțin dens construită, în plină dezvoltare a cartierului Colonia Borhanci. Zona beneficiază de o panoramă și însorire deosebită, fiind propice dezvoltării cu locuințe.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională neînchegată, în care predomină locuințele individuale, edificate în jurul anilor 2015. În apropierea str. Borhanci s-au dezvoltat și funcțiuni mixte de locuire colectivă și spații comerciale.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența a două cursuri de apă, prezența clădirilor construite ca rezultat al urbanizării zonei și prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea armonioasă și închegarea zonei.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor locuințe individuale în U.T.R. Liu_Bh cu regim de înălțime redus, P+1, construirea unor clădiri dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar în U.T.R. Et_Bh cu regim de înălțime S+D+P+3E și amenajarea unui spațiu verde aferent șirului de apă dinspre vecinătatea vestică în U.T.R. S_Va_Bh.

Staționarea autovehiculelor, în cazul locuințelor, se va rezolva în interiorul parcelei. În cazul clădirilor cu activități economice de tip terțiar, parcare se va face la subsolul clădirilor.

Imobilele se vor racorda la rețelele existente în zonă.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu va crește atractivitatea zonei.

Ansamblul propus este străbătut est-vest de un drum cu profil de 12 metri (o banda pe sens, de 3m pentru trafic auto, parcaje în lungul străzii de 2m și trotuare de 2,25 m pe ambele părți), care pornesc din str. Borhanciului și este racordată la drumul existent vecin printr-un sens giratoriu situat pe partea vestică a parcelei studiate.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 3276 din 28.12.2022
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim
- Aviz de oportunitate

Alte surse documentare care au stat la baza propunerii:

- P.U.G. – Regulament local de urbanism - <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/regulament-local-de-urbanism/>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Cartierul Colonia Borhanci a început să se dezvolte recent, ca urmare a tendinței populației de a migra către zonele suburbane ale mun. Cluj-Napoca, din motive ce țin de aglomerație, poluare – în toate formele ei, fie că vorbim de noxe sau despre poluarea fonică. Se poate observa un număr tot mai mare de familii care renunță la „viața la bloc” în favoarea unei case cu grădină într-o zonă suburbană. Întrucât zonele centrale și pericentrale, precum și vechile cartiere din municipiul Cluj – Napoca sunt deja supraaglomerate, soluția pentru mulți a fost orientarea către zonele mai retrase ale municipiului.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat construirii de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea generării unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Calitatea vieții este principalul obiectiv al strategiei locale de dezvoltare, iar o planificare spațială adecvată constituie una dintre principalele modalități de a obține o calitate adecvată a vieții. În general, persoanele care doresc să locuiască în cartiere plăcute, ecologice, prin care te poți plimba, accesibile și estetice, sunt cel mai adesea avantajate când interesul comunității este pus mai presus de cel al individului - respectiv, când reglementările de planificare spațială indică ce este permis și ce nu este permis într-o anumită zonă.

În prezent, zona nu este una încheagată sau dezvoltată uniform, se prezintă ca un mixaj între zonele în care predomină locuințele individuale, edificare în jurul anilor 2015. În apropierea str. Borhanciului s-au dezvoltat imobile mixte cu locuirea colectivă la etajele superioare și spații comerciale la parter.

• Potențial de dezvoltare

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele puncte de vedere:

- **Localizare în oraș** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, în cartierul Colonia Borhanci, zonă în plină dezvoltare.

- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiată are acces la str. Borhanci, ce leagă zona centrală a mun. Cluj-Napoca de centura Apahida-Vâlcele.

- **Dezvoltarea caracterului zonei** – Conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca, caracterul propus este de zonă cu funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime (predominant locuințe unifamiliale), cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența câtorva imobile de locuințe individuale edificate în jurul anilor 2015. Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim h/2 și retrageri în aliniament de aproximativ 5m.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblul va crește atractivitatea zonei.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zonă.

2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în intravilan, în

cartierul Colonia Borhanci, între zona centrală a municipiului și centura Apahida-Vâlcele.
Panta terenului scade înspre sud-vest.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Parcela studiată se învecinează:

- La est: str. Borhanci
- La nord: Pârâu
- La sud: parcele construie având nr. C.F. 290661, 320908, 319834, 318577, 320016, 345742, 344698, 322298, 318910, 318909, 300599, 300595, 302489
- La vest: Pârâu

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Borhanci.

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- Vecinătatea străzii Borhanci
- Vecinătatea cursurilor de apă
- Vecinătatea cadrului construit existent
- Poziționarea în cadrul orașului

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în intravilan, în cartierul Colonia Borhanci, între zona centrală a municipiului și centura Apahida-Vâlcele.

Panta terenului scade înspre sud-vest. Diferența de nivel este de aproximativ 25 m, pe direcția E-SV a terenului.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 254023 este de 17.740 mp.

- **Rețeaua hidrografică**

În zonă se observă prezența a două cursuri de apă, la nord și la vest de parcela studiată.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasivă.

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin $ag=0,10g$.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Zona studiată este conectată destul de bine la zona centrală a mun. Cluj-Napoca și la centura Apahida-Vâlcele prin str. Borhanci.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în cartier.

Circulația velo lipsește complet.

Circulația auto de pe str. Borhanci dispune de două benzi auto pe sens, acestea deserving și transportul în comun - autobuzele M13 și L20, care leagă str. Borhanci de zona centrală a orașului Cluj-Napoca.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim $h/2$ și retrageri în aliniament de aproximativ 5m.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența a două cursuri de apă, prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi vor fi organizate astfel

Pentru U.T.R. Liu_Bh – subzonă locuințe individuale:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Pentru U.T.R. S_Et_Bh – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere

costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Pentru U.T.R. S_Va_Bh – Subzonă Verde – scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative in zona studiata.

- **Principalele disfuncționalități**

- Structură funcțională neîncheată
- Lipsa funcționii de servicii conexe funcționii de locuire
- Lipsa spațiilor verzi amenajate
- Prezența unor suprafețe însemnate de terenuri agricole
- Aspectul neomogen al zonei

2.6. Echiparea edilitară

Terenul are posibilitatea racordării la rețelele de electricitate, canalizare și gaz.

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluați de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

În prezent, zona se dorește a deveni o zonă de interes pentru construcția de locuințe, datorită amplasării oportune în suburbia municipiului Cluj-Napoca.

Dezvoltarea neomogenă a zonei a condus către o imagine de ansamblu neîncheată, zonele grupurilor de locuințe fiind răsfirate printre terenurile agricole, iar multe dintre străzile de acces nu sunt la standardele corespunzătoare.

Ca strategie, Primăria Cluj-Napoca, prin P.U.G. - funcțiunile preconizate, precum și modul de ocupare a parcelelor, dorește să reglementeze modul de construire și de intervenție în zonă, respectiv aducerea acestuia la un nivel unitar, estetic, care respectă condițiile necesare pentru asigurarea unei bune calități a vieții rurale— echipare edilitară corespunzătoare, spații verzi, locuri de parcare, completarea mobilării zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizează realizarea intervenția în 3 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.
- Zona de interes 3 – construirea ansamblului de activități economice

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit Analiza de distribuție a funcțiunilor și s-a studiat necesitatea diversificării zonei de locuire cu funcțiuni complementare.

Concluzia analizei:

Zona Borhanci este complet lipsită de unități școlare la toate nivelurile.

Situația urmează să fie remediată, HUB educațional în curs de proiectare, aprobat prin HCL 510/2022.

În rest structura funcțională are aspectul unei dezvoltări organice. O dată cu densificarea zonei și edificare în adâncime pornind de la Colonia Borhanci, la frontul principal apar funcțiuni de proximitate, de mici dimensiuni, respectiv comerț tip băcănie și decorațiuni interioare, cabinete medicale și veterinare și funcțiuni de servicii de întreținere corporală, la parter de bloc.

Este evident că odată cu dezvoltarea zonei, aceste funcțiuni vor trebui să crească în amploare, pentru acestea fiind nevoie de construcții dedicate în subzone urbanistice reglementate ca atare.

Analiza de accesibilitate a parcelei și tendințele de dezvoltare ale zonei a studiat urbanizarea zonelor adiacentei parcelei.

Concluzia analizei:

Din punct de vedere al documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL în zona de influență, se pot observa doua componente principale, respectiv dezvoltarea de funcțiuni de interes public la str. Borhanci, cu POT max 60%, CUT max 2,2 și maxim 4 niveluri supraterane și rezidențial mic în adâncime, cu POT max 35%, CUT max 0,9 și maxim 3 niveluri supraterane.

Axa directoare a zonei este str. Borhanci. Conform prevederilor PUG, acesta urmează a fi regularizată de la profilul actual de 12 m la profilul III.B de 18 m. Zona este deservită de 2 linii de autobuz, 20 și M13. Centura Vâlcele - Apahida asigură o bună conexiune cu extremitatea estică a orașului. O situație deficitară dpdv al traficului se înregistrează la intersecția cu str. Fagului, prin prisma sistematizării neconforme a acesteia, situație ce se poate rezolva într-un viitor apropiat prin realizarea girației prevăzute în proiectul de regularizare a str. Fagului, în curs de elaborare

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone ale orașului.
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG.
- Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei.

- Regimul juridic

Teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și

arhitectural-urbanistice.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 17.740 mp.

- Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este:

- „arabil” pe o suprafață de 17.004mp,
- „curți construcții” pe o suprafață de 736mp, conform extrasului CF atașat documentației.

Destinația zonei conform P.U.G.:

Amplasamentul studiat se află amplasat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate este situat în U.T.R. ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prevederile detaliate U.T.R.-ului se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 3276 din 28.12.2022, anexat la prezenta documentație.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Prin instituirea subzonei S_Va_Bh, se propune o zonă verde pentru ansamblul propus, care va putea fi folosită și de cei care nu locuiesc în ansamblu, fapt ce va crește atractivitatea zonei. Propunerea va avea un impact vizual minim și nu va produce poluare fonică sau de altă natură. Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Borhanci a fost recent modernizată .

Lucrările au constat în modernizarea carosabilului și a trotuarelor.

3.5. Zonificarea funcțională

Se propune următoarea zonificare funcțională:

- Zonă de locuințe individuale, P+1.
- Zonă clădiri destinate activității economice cu caracter terțiar, S+D+P+3E.
- Zona verde, amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Liu_Bh	
Instituire subzonă	Liu_Bh - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
Indicatori propuși	
P.O.T. max	35%

C.U.T. max	0,9
Nr. max. niveluri supraterane	3
Înălțime maximă cornișă	8m
Înălțime maximă coamă	12m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	25%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI S_Et_Bh	
Instituire subzonă	S_Et_Bh - Zonă de activități economice cu caracter terțiar
Indicatori propuși	
P.O.T. max	50%
C.U.T. max	1,8
Nr. max. niveluri supraterane	4
Înălțime maximă cornișă	14m
Înălțime maximă coamă	18m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	20%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI S_Va_Bh	
Instituire subzonă	S_Va_Bh - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
Indicatori propuși	
P.O.T. max	5%
C.U.T. max	0,1
Nr. max. niveluri supraterane	1
Înălțime maximă cornișă	6m
Înălțime maximă coamă	9m
Spațiu verde pe sol natural (minim)	--

Calculul necesarului de parcări pentru suprafața reglementată:

Necesar locuri de parcare						
Parcelă	Funcțiune	Amprenta construită (mp)	Etaje	Arie utilă totală aproximativă (mp)	Necesar parcări auto	Necesar parcări biciclete
Parcela 5	Activități administrative	330,62	4	991,86	13	13
Parcela 6	Locuință individuală	125,90	2	188,85	2	-

Parcela 7	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 8	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 9	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 10	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 11	Locuință individuală	125,89	2	188,84	2	-
Parcela 12	Locuință individuală	119,08	2	178,62	2	-
Parcela 13	Locuință individuală	99,73	2	149,60	2	-
Parcela 14	Locuință individuală	112,84	2	169,26	2	-
Parcela 15	Locuință individuală	131,98	2	197,97	2	-
Parcela 16	Activități administrative	355,79	4	1067,37	14	14
Parcela 17	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 18	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 19	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 20	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 21	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 22	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 23	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 24	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 25	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 26	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 27	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 28	Locuință individuală	130,58	2	195,87	2	-
Parcela 29	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-
Parcela 30	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
Parcela 31	Locuință individuală	120,02	2	180,03	2	-

Parcela 32	Locuință individuală	109,90	2	164,85	2	-
				Total=	79	27

Calcul necesar parcuri conform Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca	1 loc / 100 mp AU funcțiune locuire
	1 loc / 80 mp AU funcțiune administrativă

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

BILANT U.T.R.					
Nr. Crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
1	ULiu / PUZ	17740,00	100,00%	0,00	0,00%
2	Liu_Bh	0,00	0,00%	13419,98	75,65%
3	S_Et_Bh	0,00	0,00%	2589,45	14,60%
4	S_Va_Bh	0,00	0,00%	1730,57	9,76%
TOTAL		17740,00	100,00%	17740,00	100,00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va asigura prin branșarea la rețeaua de apă aflată pe str. Borhanci.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de reinfiltrare lentă.

Canalizarea se va rezolva și acesta prin racordarea la sistemul de canalizare al mun. Cluj-Napoca aflat pe str. Borhanci. Apele pluviale se vor trece printr-un separator de hidrocarburi și deznisipator, urmând a fi deversate în emisarul situat la vest.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică aflată pe str. Borhanci.

Alimentarea cu gaze naturale: se va face din rețeaua municipiului, rețea aflată pe str. Borhanci.

3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi deversate în emisarul dinspre partea vestică a terenului.

Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat nu se află amplasat într-o zonă protejată, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 17740 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Planul propus se integrează în reglementările P.U.G. mun. Cluj-Napoca. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiilor și organizarea spațiilor exterioare.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale. Apele pluviale vor deversate în emisarul dinspre partea vestică a parcelei după ce au fost trecute de un separator de hidrocarburi și deznisipator.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul mun. Cluj-Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale

și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 17740 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunile propuse, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Nu este cazul

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Amplasamentul studiat este alcătuit din două parcele, după cum urmează:

NR. CRT	PROPRIETAR	COTA PARTE	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	Zuz Ramona-Emanuela	1/4	254023	17208	17740
2	Turcu Liana	1/4			
3	Balea Ioan	1/2			
S total ce a generat PUZ-ul					17740

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Propunerea vizează realizarea intervenția în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.
- Zona de interes 3 – construirea ansamblului de activități economice

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale municipiului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG Cluj-Napoca
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Construire imobile
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Categoriile de costuri:

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

Data,
21.03.2023

Întocmit,
arh. Andrei Niculaș

Verificat,
arh. Vlad Negru