

1-52 p.

31 / 4.04. 2019

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor

Analizând Referatul nr. 335490/445/28.06.2019 al Direcției Tehnice, prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, H.C.L. nr. 315/2015 prin care s-a aprobat Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, HCL nr. 493/22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare prin care s-a aprobat documentația de urbanism faza P.U.G, precum și Procesul verbal întocmit în data de 28.06.2019 al Comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018 ;

În conformitate cu prevederile art. 36, art. 39 alin 1, art. 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor , varianta ....., ce se constituie în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Generala de Urbanism, Direcția Patrimoniu Municipiului și Evidența Proprietății.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

\_\_\_\_\_

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,

\_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_ voturi)

## REFERAT

privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor

### 1. Contextul realizării acestei investiții:

Legislația europeană în domeniul educației încurajează practicarea activităților în aer liber atât într-un cadru organizat, cât și ca activitate individuală de petrecere a timpului liber, pentru îmbunătățirea sănătății populației. Un factor important în împlinirea acestui deziderat îl reprezintă educarea populației în sensul creșterii conștientizării valorii petrecerii timpului în aer liber ca parte integrantă a unui mod sănătos de viață precum și dezvoltarea unei atitudini pozitive față de activitățile fizice-recreative.

Având în vedere importanța activităților în aer liber ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea dezvoltării de noi parcuri se înscrie în politicile actuale de dezvoltare ca un argument viabil în favoarea creșterii accesibilității populației la programele naționale de formare fizică, socială și personală.

Cartierul Zorilor se află în prezent într-un plin proces de dezvoltare. Treptat, cartierul poate să ajungă un important punct economic pe harta Clujului. Găzduiește deja mai multe sedii ale unor firme reprezentative pentru industria creativă, sedii ale unor clinici medicale - de stat și particulare, supermarket-uri. În partea centrală a cartierului găsim și Piața Agroalimentară, loc în care sute de clujeni își fac zilnic cumpărăturile.

Analizând situația existentă relevantă prin faptul că în prezent nu există suficiente locuri amenajate pentru petrecerea timpului în aer liber în cartierul Zorilor, Primaria municipiului Cluj-Napoca, a efectuat un studiu de oportunitate pentru stabilirea (identificarea) unor terenuri pentru amenajarea unor parcuri în cartierul Zorilor- zona adiacentă strazii Observator.

Prin elaborarea studiului de oportunitate, s-au analizat și propus suprafețe de teren de **minim un hectar** care să corespundă amenajării unui parc, așa cum este specificat în Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

### 2. Necesitatea și oportunitatea realizării investiției

Conform PUG Municipiul Cluj Napoca, „Există un deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori ( mp/loc), față de cuantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/ locuitor [...], cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă”. Cota existentă de spații verzi pe cap de locuitor, conform Memoriu General aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca a fost exprimată ca fiind (existent)15,92mp.

#### 2.1 Obiectiv

Activitatea propusă este: **IDENTIFICAREA UNUI TEREN ȘI AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR**. Acest lucru se face conform:

A. **conform PUG Municipiului Cluj-Napoca** (Cap. 3.2.1.4. Protecția Mediului. Spații verzi):  
“**Obiectivul nr.1 SATISFACEREA NECESARULUI DE SPAȚII VERZI RAPORTAT LA NUMĂRUL DE LOCUITORI, CF. OUG 114/2007 (26 MP / LOCUITOR)**

- 1a - înființarea de parcuri de importanță orașenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde.
- 1b - reabilitarea suprafețelor libere din cartierele de locuințe, recuperarea și amenajarea suprafețelor reziduale, pe baza planurilor de regenerare urbană

- 1c - asigurarea terenului necesar înființării de spații verzi publice prin intermediul obligativității operațiunilor de reparcelare în zonele de restructurare/urbanizare

**-Obiectivul nr.2 PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE ȘI A CADRULUI NATURAL**

- 2a - păstrarea zonelor de habitat în afara zonei intravilan, instituirea interdicției de construire, accesibilizarea lor pentru turism specializat și de agrement
- 2b - realizarea unei rețele de trasee ciclo-turistice în oraș și în jurul orașului

**- Obiectivul nr.3 PROTEJAREA ȘI REABILITAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTERIORUL CARTIERELOR DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

- 3a - delimitarea spațiilor verzi din cartiere, protejarea și amenajarea spațiilor libere virane ca spații verzi
- 3b - reabilitarea centrelor de cartier cu prevederea unui procent semnificativ de spații verzi publice

**- Obiectivul nr. 4 PROTEJAREA SPAȚIILOR VERZI AFLATE PE TERENURI PRIVATE ȘI ASIGURAREA UNUI MANAGEMENT DURABIL A APELOR PLUVIALE**

- 4a – stabilirea prin RLU a unor cote minime de suprafață verde la nivelul parcelelor, în funcție de utilizare
- 4b – recomandări în RLU privind limitarea suprafețelor sigilate (impermeabilizate) la nivelul acceselor carosabile și pietonale
- 4c – recomandări în RLU privind realizarea sistemelor durabile de management a apelor pluviale “

**B. Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, aprobată cu HCL 315/2015:**

- „5. **Directiile strategice prioritare** sunt dezvoltate ca răspuns la problemele strategice cheie identificate, în scopul rezolvării acestora. Directiile strategice asumate generează politicile publice pentru dezvoltare, care le urmăresc și derivă din acestea.

5.1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

5.2. Creșterea ofertei de dezvoltare economică a municipiului prin crearea de condiții atractive pentru și prin dezvoltarea spațială.

5.3. Gestiunea performantă și managementul competent al proprietăților imobiliare în echilibru între interesele publice și cele private.”

**- “6. Politici publice prioritare pentru dezvoltarea urbană**

Politicile publice sunt instrumente dedicate aplicării în vederea realizării dezvoltării în direcțiile strategice prioritare. Politicile generează programe și proiecte eligibile diferitelor surse de finanțare în cadrul proceselor de dezvoltare.

**Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit**, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

6.1.1. Politica pentru o locuire accesibilă. Stimularea și suportul oferit unor categorii de persoane cu importanță strategică și generarea de soluții pentru categoriile vulnerabile.

6.1.2. Politica pentru utilizarea patrimoniului construit ca generator al dezvoltării durabile. Stimularea valorificării patrimoniului construit și a creșterii continue a acestuia prin realizări contemporane de calitate.

6.1.3. Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă.”

**- “7. Programe și măsuri - generarea de studii și proiecte**

**Domeniul 1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit**, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.

7.1.3. Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă, economia consumului teritorial pe baze ecologice, economice și sociale. Echilibrul între mediul construit și cel natural.”

3

7.2.3. ”Politica pentru utilizarea și conversia terenurilor și construcțiilor inactive și pentru regenerare urbană.

Program pentru restructurarea zonelor inactive industriale sau feroviare și a terenurilor virane

Program pentru Regenerare urbană a zonelor în declin urban – cartierele de locuințe de masă și zone pericentrale.

Program pentru Urbanizarea teritoriilor intravilane nedezvoltate”

#### “Proiecte pentru rețeaua cadrului natural

Conservarea coridoarelor ecologice cu rol în păstrarea biodiversității pe versanții de sud (cu implicarea comunelor Feleacu și Apahida) [...]

Implementarea [...] în strategiile de dezvoltare urbană conduce la afirmarea unor **centre urbane mai atractive și sustenabile și la sporirea indicelui de calitate a vieții.**”

#### 3. 1.” *Calitatea aerului și schimbări climatice*

Poluarea aerului reprezintă marea provocare a ultimelor decenii, datorită agresivității poluanților asupra sănătății umane și impactului acestora asupra tuturor componentelor de mediu: aer, apă, sol, vegetație. [...]

Din perspectiva calității aerului se va urmări ca orașul să (re)devină un oraș cu "aer curat", adecvat pentru un oraș modern, universitar și turistic, axat pe servicii și plasat într-un cadru natural favorabil.”

#### 3.3. “*Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate*

Spațiile verzi reprezintă un element indispensabil dezvoltării urbane armonioase și echilibrate în teritoriu. Alături de ariile naturale protejate ele constituie „plamânul verde” al unui oraș și loc de refugiu și relaxare pentru locuitori.

Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului este extrem de important să facem distincția între spațiile verzi urbane cu destinație recreațională și ariile naturale protejate, care prezintă o funcționalitate mult mai complexă din punct de vedere științific și conservacionist.

Unele dintre cele mai importante funcții pe care le îndeplinesc spațiile verzi sunt: funcția hidrologică, antierozională, climatico-sanitară, funcția sanogen-psiho-genă, recreativă, estetică, științifică și educativă, ecologică.

În Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă se găsesc obiectivele de interes public, respectiv protecția și gestionarea durabilă a spațiilor verzi din localitățile urbane.

Ca tendință generală se poate afirma că spațiile verzi din cadrul zonelor urbane sunt puternic amenințate, prin restrângerea suprafețelor și impactului negativ al unor activități economice și sociale. Datorită presiunilor legate de spațiile disponibile pentru construcții, spațiile verzi sunt tot mai mult utilizate pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau de birouri.

Începând cu anul 2007, există un act normativ specific acestui domeniu și anume Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007, *Legea reglementării și administrării spațiilor verzi din zonele urbane*. Aceasta reglementează administrarea spațiilor verzi, obiectiv de interes public, în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației. Printre prevederile acestei legi se încadrează următoarele:

- suprafața minimă a unui parc este considerată a fi de 1 ha, iar scuarul va avea o suprafață mai mică de 1 ha;
- realizarea unor registre ale spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, registrul național al spațiilor verzi fiind un sistem informațional care cuprinde datele tehnice ale spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate;
- schimbarea destinației terenurilor înregistrate în Registrul național al spațiilor verzi ca spațiu verde public se poate face doar în conformitate cu prevederile legii.

O altă problemă este cea asociată suprafeței spațiilor verzi.

Cu mici excepții (Pădurea Făget, Pădurea Hoia ș.a.), corpurile (spațiile) verzi compacte, cu

4

suprafață mare, sunt foarte puține în contextul urban analizat. Practic, doar Parcul Central și Parcul Iuliu Hațieganu reprezintă singurele spații verzi funcționale importante la nivel urban.”

### **“5.3. Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate**

#### **Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate**

**OBIECTIV:** Dezvoltarea și întreținerea unei rețele diverse și interconectate de spații urbane verzi, cu caracteristici naturale semnificative, zone de pădure, arii protejate și alte areale care pun în valoare patrimoniul natural local.

Adaptarea spațiilor verzi și albastre (ex. lacuri) la specificul ariilor urbane și a zonelor funcționale ale municipiului conform regulamentelor de urbanism

- Includerea în Planul Urbanistic General și în Masterplanul municipiului;
- Program de amenajare a spațiilor verzi la nivel de cartiere;
- Proiect „Clujul Verde” și realizarea unui coridor ecologic interconectat în interiorul și în proximitatea municipiului

Creșterea gradului de conștientizare și educare a populației în raport cu importanța spațiilor verzi

- Plan de informare și conștientizare a proprietarilor asupra importanței spațiilor verzi;
- Consiliere pentru plantarea de specii caracteristice regiunii noastre în amenajarea gradinilor (recomandare: plante cu suprafață foliară mare care să absoarbă noxele) ;
- Plan de educare a populației axat pe cunoașterea, respectarea, îmbunătățirea și conservarea ecosistemelor.

Conservarea, refacerea și extinderea spațiului verde în zona urbană și periurbană

- Desemnarea de noi arii naturale protejate;
- Conservarea ariilor protejate prin stoparea construcțiilor pe amplasamentul sau în apropierea acestora, care induc presiune suplimentară asupra lor;
- Elaborarea/aplicarea de programe care să vizeze protejarea și extinderea suprafețelor împădurite;
- Realizarea cadastrului municipiului;
- Extindere, amenajare și reamenajare parcuri, scuaruri și alte spații verzi din domeniul public;
- Reamenajarea spațiilor ocupate de garaje între locuințele cu caracter colectiv - reamenajarea va viza demolarea vechilor construcții, construirea de parcări sub- și/sau supraterane care să se integreze în regimul de înălțime și arhitectura locului, amenajarea spațiului suplimentar ca spațiu verde și refacerea esteticii peisajului; masura va viza îndeosebi cartierele cu o lipsă acută de spații verzi: Mănăștur, Mărăști, Zorilor și zona industrială estică;
- Reconvertirea siturilor industriale poluate istoric;
- Utilizarea de plante evergreen (iedera, caprifoi), plantarea și replantarea copacilor pe marginea trotuarelor, perdele ecologice care să separe strada de trotuar;
- Înverzirea suprafețelor betonate (acoperișuri, fațade, străzi, alei, garaje).

În relație cu biodiversitatea și spațiile verzi la nivel municipal se va urmări creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor peste media la nivel național și distribuția echilibrată a spațiilor verzi care să asigure accesul facil al tuturor locuitorilor și îndeplinirea diverselor roluri inclusiv a celor de tip antipoluare și pro-biodiversitate.

În acest sens este necesar un efort puternic investițional și de reglementare cu referire la conservarea spațiilor verzi existente și realizarea de noi spații verzi în zonele deficitare și în cele de dezvoltare urbană; prin aceste măsuri se poate asigura faptul că spațiile au compacte, suprafață adecvată și interconectare formând o rețea verde.

Spațiile verzi sunt tratate frecvent ca ecosisteme și prin urmare, în gestionarea lor, primează criteriile ecologice asupra celor estetice, urmărindu-se conservarea cât mai multor zone naturale sau cvasi-naturale în spațiul extravilan”

## **2.2. Necesitatea și oportunitatea promovării investiției. Avantaje**

„În condițiile în care norma Organizației Mondiale a Sănătății pentru spațiu verde este de 50mp/locuitor, iar standardele Uniunii Europene prevăd o cotă minimă de 26mp/locuitor, orașele din

5

România trebuie sa continue eforturile pentru extinderea ponderii de spații verzi, precum și eficientizarea gestionării acestora”.

Conform „Memoriu General” aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, suprafața totală de spații verzi (existente) este de 629,40 ha, iar suprafața totală de spații verzi propuse este de 1032,71ha.

Populația Municipiului Cluj-Napoca, conform „Tab8. Populația stabilă după etnie – județe, municipii, orașe, comune”, din Rezultatele finale ale Recensământului din 2011 (Institutul Național de Statistică)- este de 324576 persoane.

Întrucât suprafața existentă de spațiu verde pe cap de locuitor a fost estimată la 19,4mp /loc, municipalitatea trebuie să adopte cât mai rapid o strategie de creștere a acestei suprafețe.

În zona considerată – cartierul Zorilor-Sud, spațiile verzi existente din domeniul public sunt de 8,84 ha, dar sunt dispersate în teritoriul, fără a se constitui compact, într-un corp de minim 1 hectar, pentru a se putea constitui ca parc.

#### **Avantaje**

Este binecunoscută importanța spațiilor verzi pentru îmbunătățirea calității aerului pe care îl respirăm, prin aportul de oxigen pe care plantele îl produc. Pe lângă acest aspect însă, spațiile verzi aduc multe alte beneficii asupra calității vieții noastre, în general. Astfel, spațiile verzi previn eroziunea solului și îmbunătățesc absorbția apelor pluviale, conferind un bun drenaj al acestora. Copacii au capacitatea de a absorbi substanțele poluante. S-a demonstrat că 20 de copaci maturi pot compensa poluarea produsă de o mașină ce parcurge 100 de km într-o zi. Totodată copacii sunt cei care împiedică supraîncălzirea zonelor în care există suprafețe întinse de beton și asfalt. În marile orașe temperaturile ridicate se resimt mult mai rău decât în alte zone, întrucât aceste suprafețe absorb căldura și o retransmit mediului ridicând astfel și mai mult temperatura resimțită. Un alt rol important al vegetației, în special copaci și arbuști, este acela de reducere a poluării fonice, prin crearea unor ecrane fonoabsorbante de vegetație deasă.

Spațiile verzi influențează și starea de bine a oamenilor, expunerea în zone cu vegetație bogată având un rol benefic asupra stării generale a oamenilor și în diminuarea stresului.

Zonele naturale reprezintă cea mai bună alegere și pentru joaca celor mici, pentru recreere, pentru plimbări și activități diverse în familie, picnicuri, sau pentru dezvoltarea activităților sociale.

În același timp, vegetația oferă un habitat pentru o varietate de animale: păsări, insecte și alte organisme, înțelegând astfel că spațiile verzi sunt importante nu doar pentru om, ci și pentru celelalte viețuitoare - deci pentru ecosistem.

Și nu în ultimul rând, trebuie să avem în vedere aspectul estetic pe care spațiile verzi îl oferă. Spațiile verzi oferă locuitorilor aglomerărilor urbane (care de regulă reprezintă un mediu nesănătos și neprimitor de viață) niște surse de sănătate și relaxare care susțin protecția mediului și conservarea biodiversității. Iată care sunt principalele funcții ale spațiilor verzi în zonele urbane, conform diferitelor studii făcute de-a lungul timpului la nivel mondial:

- spațiile verzi susțin sistemele urbane din punct de vedere social și ecologic;
- contribuie la îndeplinirea nevoilor cognitive, estetice, de relaxare, de recreere ale oamenilor
- contribuie la diminuarea stresului vieții urbane ;
- contribuie la “umanizarea” orașului, fiind plăcute din punct de vedere estetic, au rol de înfrumusețare;
- oferă posibilitatea de a-ți clarifica și limpezi gândurile, susțin odihna oamenilor;
- cu cât spațiile verzi sunt mai diverse ca număr, tipuri de specii, tipuri de peisaje, cu atât e mai mare valoarea lor psihologică;
- reduc temperatura din oraș, prin procesul de evapotranspirație al plantelor; parcurile reprezintă o insulă de răcoare la apus, având un impact benefic asupra microclimatului;
- reglează regimul precipitațiilor; reduc amplitudinea scurgerilor acvifere de suprafață, reduc pericolul alunecărilor de teren;
- îmbunătățește calitatea aerului pe care îl respirăm
- reduc încălzirea excesivă, produsă de suprafețele pavate sau asfalt
- reduce poluarea ajutând la consumul de dioxid de carbon produs de majoritatea agenților

- economici și de transport
- crește volumul de oxigen din aerul pe care îl respirăm
- reduce acumularea de căldură (plantarea copacilor și crearea de zone umbrite).

În vederea implementării unei soluții procedurale a fost considerată ca necesară abordarea identificării amplasamentului în baza unui studiu de oportunitate. Studiul realizat a identificat 3 variante:

- Varianta 1 – Zona „Observatorului”
- Varianta 2 - Zona „A. Gurghianu – G. Moșil”
- Varianta 3 – Zona „G. Călinescu – T. Peter”

Asupra acestor variante au fost făcute analize comparative. Varianta recomandată de proiectant ca fiind oportună amenajării unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, cartier Zorilor este varianta 1 (Zona “Observator”). Concluziile cu privire la varianta recomandată din următoarele considerente:

- **Deservire** foarte bună, datorată amplasamentului favorabil în mijlocul zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, dar și în vecinătatea obiectivelor de importanță municipală (cum ar fi Spitalul de Recuperare); celelalte amplasamente identificate au o capacitate de deservire net inferioară;
- **Accesibilitate** foarte bună, atât din punctul de vedere al poziționării față de arterele de circulație (strada Observatorului este o arteră de categoria I), cât și față de stațiile rețelei de transport în comun (stațiile rețelei de transport în comun sunt la mai puțin de 50m față de amplasament); în cazul celorlalte amplasamente identificate, distanța este de aproximativ 200m, respectiv 365m)
- **Viabilitatea** terenului – pentru amenajarea unui parc – este foarte bună, întrucât nu prezintă riscuri (din punct de vedere al cadrului natural sau antropic); variantele alternative prezintă riscuri ce tin de cadrul natural – declivitatea pronunțată și structura geologică pot favoriza alunecările de teren – în cazul variantei 3 (Zona G. Călinescu-T. Peter), respectiv amplasarea în zona de protecție a unei rețele edilitare majore (gaz) – în cazul variantei 2 (Zona A. Gurghianu – G. Moșil)
- **Cuantumul de spațiu verde** – pe care varianta recomandată îl poate asigura, deși este cel mai scăzut din variantele identificate, este compensat – la nivelul cartierului Zorilor de existența unor suprafețe verzi și astfel devine un criteriu secundar (în favoarea criteriilor de deservire, accesibilitate și viabilitate expuse anterior)
- **Costul** investiției, compus din prețul de achiziție la care se adaugă valoarea amenajării, este de asemenea favorabil variantei recomandate

Studiul de oportunitate a fost prezentat și Comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018, care întrunită în sesiunea din data de 28.06.2019, a avizat favorabil varianta recomandată de către SC ConpacArhitect care SRL (elaboratorul studiului), respectiv varianta 1 (Zona “Observator”) pentru amenajarea unui parc în Cartierul Zorilor.

Având în vedere cele prezentate mai sus și având în vedere prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, H.C.L. nr. 315/2015 prin care s-a aprobat Strategia de Dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, HCL nr. 493/22.12.2014 cu modificările și completările ulterioare prin care s-a aprobat documentația de urbanism faza P.U.G, precum și Avizul favorabil din data de 28.06.2019 al comisiei de verificare a terenurilor propuse ca amplasamente pentru obiectivele de investiții numită prin Dispoziția nr. 2710 din 06.09.2018 a primarului municipiului Cluj-Napoca completată cu Dispoziția nr. 3478 din 16.11.2018, supunem aprobării în Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, Studiul de oportunitate în vederea stabilirii (identificării) unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor, varianta 1 (zona “Observator”).

DIRECTOR  
VIRGIL PORUȚIU

VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 28. IUN. 2019

Semnătura:

ȘEF SERVICIU

LIANA HENT

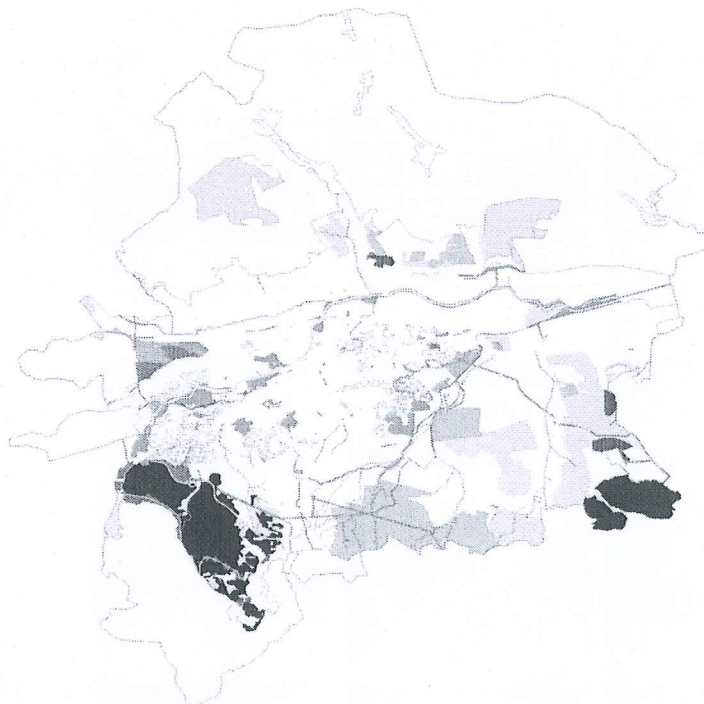
Inspector, Ioana Bucur

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
CONSILIUL LOCAL

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
ÎN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICĂRII) UNUI TEREN PENTRU  
AMENAJAREA UNUI PARC  
ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,  
CARTIER ZORILOR

---

**P 3 / 2019 – Revize 7**



**MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA**  
iunie 2019



## A. PARTE SCRISĂ

### I. DATE GENERALE

#### 1.1 Denumirea obiectivului de investiții

**IDENTIFICAREA UNUI TEREN  
ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI PARC  
ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR**

#### 1.2 Amplasamentul

Situat în sudul orașului, Cartierul Zorilor, al cărui nume are o frumoasă rezonanță, s-a dezvoltat mult în ultimii ani și continuă să se dezvolte atât arhitectural și imobiliar, cât și comercial. Cartierul este într-o continuă ascensiune, pentru a se ridica la nivelul la care se află deja din punct de vedere geografic.



#### 1.3 Titularul investiției

Municipiul CLUJ – NAPOCA

#### 1.4 Elaboratorul studiului

SC Conpac Arhitect SRL, Cluj Napoca



## II. DATE CU PRIVIRE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI

Cartierul Zorilor se află în prezent într-un plin proces de dezvoltare. Treptat, cartierul poate să ajungă un important punct economic pe harta Clujului. Găzduiește deja mai multe sedii ale unor firme reprezentative pentru industria creativă, sedii ale unor clinici medicale - de stat și particulare, supermarket-uri. În partea centrală a cartierului găsim și Piața Agroalimentară, loc în care sute de clujeni își fac zilnic cumpărăturile.

Un loc de referință în cartier este reprezentat de Observatorul Astronomic. Observatorul se află pe strada Cireșilor nr.19, aproape de Grădina Botanică și face parte din patrimoniul Universității "Babeș-Bolyai"(UBB). Acest obiectiv le oferă clujenilor posibilitatea de a admira spectacolul bolții cerești. Față de alte cartiere clujene, Zorilor dispune – în partea nordică - de prezența spațiilor verzi și a locurilor în care clujenii se pot relaxa. Parcul universitar "Profesor Iuliu Prodan", de pe strada Gheorghe Dima, din cartierul Zorilor, a fost amenajat de Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară (USAMV), în parteneriat cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Parcul se întinde pe o suprafață de 3,1 hectare. În parc au fost amplasate aparate de fitness, aparate de joacă pentru copii, un foisor, precum și mai multe bănci. Parcul "Profesor Iuliu Prodan" a fost amenajat în urma unui parteneriat încheiat între Consiliul local Cluj-Napoca și Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară (USAMV) Cluj-Napoca. Chiar dacă nu se situează în cartier, ci chiar în imediata apropiere a acestuia, Grădina Botanică aflându-se la granița dintre cartierul Zorilor și zona centrală a orașului, acest loc este la îndemâna locuitorilor cartierului. O oază de verdeață, întinsă pe o suprafață de aproape 14 hectare, organizată după Unirea Transilvaniei cu România, în anii activității de așezare pe temelii solide a universității clujene, a reușit să se dezvolte în timp atât ca și un obiectiv turistic clujean cât și ca important spațiu didactic și științific din cadrul Universității Babeș-Bolyai. Grădina Botanică este înscrisă pe lista monumentelor istorice din Cluj, elaborată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național din România în anul 2010. Grădina conține pe teritoriul său peste 10 000 specii de plante din toate colțurile lumii, fiind structurată pe mai multe sectoare: ornamental, fitogeografic, sistematic, economic și medicinal. Printre atracțiile grădinii se numără Grădina japoneză (o grădină în stil japonez cu un pârâu și o casuță în stil japonez), Grădina romană cu vestigii arheologice din vechea colonie romană Napoca, serele și turnul de apă.

## 2.1 Prezentarea amplasamentului (zona studiu)

Amplasamentul (zona) care a fost considerat(ă) pentru identificarea unui teren în vederea amenajării unui parc este situat(ă) în partea sudică a cartierului Zorilor:

- la sud de Str. Observatorului,
- la vest de Calea Turzii, intersecția Str. Mircea Eliade și G.V. Bibescu
- la nord de str. Constantin Noica, Aleea Muzicii / Str. Duiiu Zamfirescu, respectiv str. Teo Peter, extins, ca și influența, până la strazile Gheorghe Dima și Viilor, cu prinderea aleii Mestecenilor
- la est de str. Frunzișului



Restul cartierului Zorilor, situat la Nord de artera Str. Observatorului, beneficiază de:

- zona locuințe colective (Nord Vest)
- zona comerț/servicii (centru de cartier)
- parc (Iuliu Prodan), scuaruri (locuri de joacă), Grădina Botanică (acces limitat)
- zona spital (Spitalul de Recuperare)
- zona infrastructură educațională (campus: Facultatea de Arhitectură, Cămine)
- birouri / servicii (str. Observatorului – spre est)

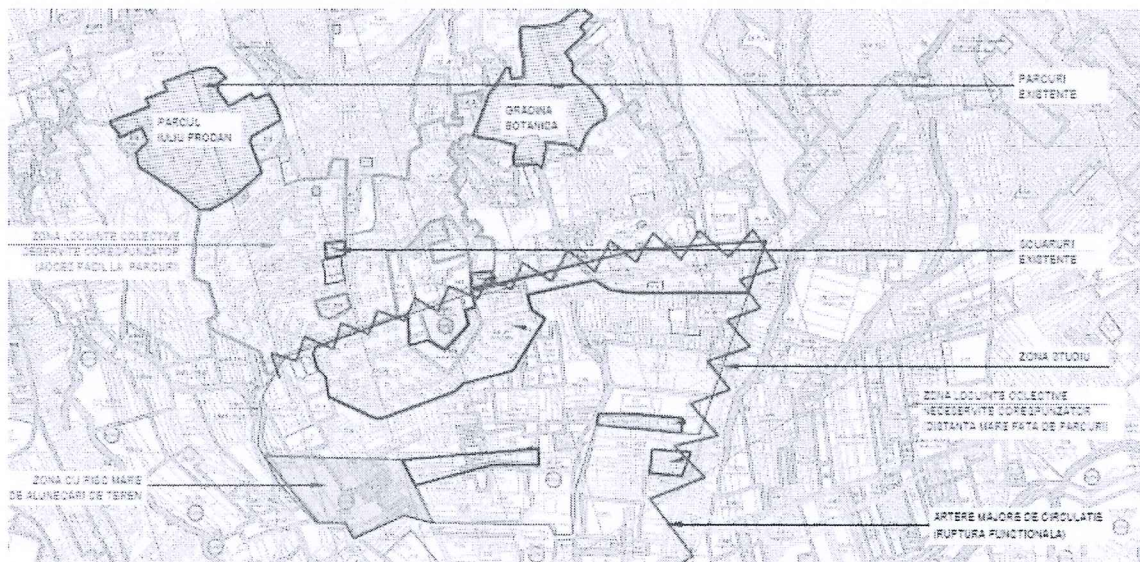
Se poate considera că partea Nordică a cartierului Zorilor este deservită corespunzător de spații verzi (parcuri) – dar partea sudică (la sud de Strada Observatorului), deși prezintă o puternică tendință de dezvoltare – este deficitară din acest punct de vedere.

U

## 2.2 Activitățile actuale (zona studiu)

Zona (Zorilor-Sud) este preponderant rezidențială, caracterizată de:

- locuințe colective – la nord de str. Observatorului, până în zona str. Mircea Eliade – str. Păduri – str. Meteor, respectiv câteva dezvoltări imobiliare relativ izolate: str. Constantin Noica, Calea Turzii, str. Miko Imre, str. G.V. Bibescu, str. Aurel Gurghianu, Aleea Muzicii, etc.
- ax de dezvoltare (nuclee de servicii, activități comerciale, de turism, birouri în afara zonei centrale:
  - o Calea Turzii: showroomuri, benzinării, clinici medicale, restaurante, magazine (de mici și mari dimensiuni), etc.
  - o Str. Observatorului: cămine studențesti, zonă comercială/servicii, benzinărie, magazine, instituții bancare, hotel, săli de sport (fitness), spital (Spitalul de Recuperare), clinici, etc.
- Zonă gospodărie comunală (cimitir, respectiv gospodărie apă)
- Zonă verde (cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau coridor ecologic)
- zone locuințe individuale



În partea sud-vestică a cartierului (zona Frunzișului) se constată intenții de dezvoltare: pe lângă un centru educațional (Grădinița, Școala, Liceu Waldorf), hotel (Golden Tulip), birouri (Fortech), centru medical, spațiu comercial (Lidl), comerț en-gros (Materom) - se construiește un nou ansamblu de locuințe colective.

### 2.3 Criterii de analiză



Analiza zonei indicate a fost făcută - în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor - considerând următoarele aspecte principale:

- Suprafața să fie peste 1 hectar (conform legii 24/2007 – pentru definirea unui parc)
- Suprafață cât mai mare, pentru a putea asigura o creștere cât mai mare a cuantumului de spațiu verde
- Viabilitatea terenului (să nu prezinte riscuri), considerând facilitățile, riscurile și impedimentele
- Accesibilitatea (să deservească cât mai bine zona studiată și populația din respective zonă)
- Estimări de cost – atât pentru valoarea de achiziție a terenului, cât și pentru valoarea totală a investiției (considerând și amenajarea)
- Populația deservită

## 2.4 Prezentarea amplasamentelor identificate



Considerând zona de studiu și criteriile principale enumerate mai sus, am identificat 3 zone pretabile (cu suprafață mai mare de 1ha) pentru amenajarea unui parc *in Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor (Sud)*:

1. Zona 1 – pe strada Observatorului, pe un teren viran, cu declivitate pronunțată, în mijlocul zonei de blocuri, în apropierea Spitalului de Recuperare; beneficiază de o accesibilitate foarte bună, atât datorită localizării pe o arteră de importanță, cât și datorită amplasării vis-a-vis de stații de transport în comun
2. Zona 2 - în apropierea unui magazin de bricolaj de mari dimensiuni, pe un teren neocupat, cu o declivitate redusă, într-o zonă cu dezvoltări rezidențiale de locuințe colective de mici și medii dimensiuni, cu accesibilitate redusă și în zona de protecție a unei rețele edilitare
3. Zona 3 – situată în partea vestică a zonei de studiu, unde se manifestă interes pentru dezvoltari imobiliare cu caracter rezidențial, lângă un ansamblu de dotări urbane importante: centru educațional (grădiniță – școală – liceu), hotel, clădiri de birouri, etc, pe un teren ce prezintă declivitate pronunțată și riscuri de alunecare

Suprafețele de teren sunt relative, estimate pe materialele disponibile: PUG Municipiul Cluj Napoca, informații cadastrale, informații puse la dispoziție de Primaria Municipiului Cluj-Napoca. Acestea vor trebui actualizate, atât prin studii topografice, cât și prin interogarea datelor OCPI, în etapa demarării studiului (PUZ) pentru constituirea obiectivului pe terenul ales pentru amenajarea parcului. Erorile pot apărea atât din diferențe dintre datele din acte și datele din măsurători, cât și din schimbările survenite în timp (naturale/antropice).

## VARIANTA 1 (Zona „Observator”)



Terenul este alcătuit din 3 parcele, cu o suprafață cumulată de 11987 mp (din măsurători) și este situat în partea sudică a Străzii Observatorului, între o stație de alimentare carburanți și un supermarket; spre sud, este delimitat de câteva imobile ocupate cu construcții (una dintre ele – dinspre sud-est, neterminată). Terenul este caracterizat de:

- Suprafață cumulată de minim 1 ha
- nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, etc)
- accesibilitate foarte bună: atât directă, cât și indirectă – fiind în:
  - o apropierea (mijlocul) zonei de locuințe colective (cartier Zorilor Sud),
  - o vecinătatea imediată a Spitalului de Recuperare
  - o apropierea stațiilor de transport în comun
  - o vecinătatea imediată a unui supermarket (copiii se pot juca, în timp ce părinții fac cumpărături)
- Grad foarte ridicat de deservire către populație

Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul următor elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

Tabel 1. Analiza Varianta 1

Criteriu / indicator	Descriere	Varianta 1 - Zona "Observator"
1	Aria de studiu - Cartier Zorilor (mp)	1,600,000
2	Suprafata zona identificată -propusa (mp)	11,987
3	Categorie de folosinta (actual, cnf CU)	Cc
4	UTR (conform CU)	M1, M4, UM3
5	Accesibilitate rutiera (categorie strada)	I
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	«50m 35, 43, 43B, 43P, 46, 46B, 50
7	Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca
8	Locuitori deserviți în aria studiu extinsa (conform info Primaria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate în Aria de Studiu extinsa
9	Estimare - Locuitori deserviți în aria medie de accesibilitate pietonala	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m (0,25mile, conform NHTS - walking distance, 2011)
10	Suprafata spatiu verde posibila (de asigurat) pe cap de locuitor în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8
11	Pret unitar achizitiile (lei / mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	580
12	Valoare achizitiile teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	6,952,460
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerand conditiile cadrului studiat (naturale, antropice)
15	Valoare estimata amenajare (lei)	3,476,230
16	Valoare totala intestitiie (achizitiie+amenajare) - lei	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafata identificată (crt 2)
17	Raport: Valoare investitiie/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	suma valoare teren (crt 12) si valoare estimata amenajare (crt 15)
18	Raport: Valoare investitiie/Suprafata identificată ( lei/mp)	raport crt 16/ crt 8
		raport crt 16/ crt 2



**VARIANTA 2 ( Zona „A. Gurghianu – G. Moșil”)**

Zona situată în partea estică a străzii Aurel Gurghianu, spre strada Miko Imre din arealul definit pentru identificarea unui teren în vederea amenajării unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor (Sud) – este în prezent neconstruită, la intersecția unor străzi, pe care au fost dezvoltate recent imobile rezidențiale colective cu regim mic de înălțime, caracterizate de:

- Suprafață cumulată de minim 1 ha
- nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, etc)
- accesibilitate scăzută (nu este în apropierea zonelor de interes sau în apropierea stațiilor de transport în comun)
- grad scăzut de deservire populație



Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul urmator elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

Tabel 2 - Analiza Varianta 2

Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Varianta 2 - Zona "A. Gurghianu - G. Moisil"
1	Aria de studiu - Cartier Zorilor (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini, extinsa Suprafata zonei neconstruite compacte identificate in Aria de studiu, peste 1ha	1,600,000
2	Suprafata zona indentificată -propusa (mp)	Regimul economic	21,640
3	Categorie de folosinta (actual, cnf CU)	Unitatile Teritoriale de Referință în care se incadreaza zona indentificată, conform PUG	A
4	UTR (conform CU)	Conform Ordonantei 43/1997 si Ordin 49 din 27 din 1998	Uli/c, Liu
5	Accesibilitate rutiera (categorii strada)	distanța de la suprafata indentificată la prima statie de transport in comun	III - IV
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	≈ 365m
7	Accesibilitate Transport public (linii)	Locuitorii aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate in Aria de Studiu extinsa	40, 40S, 43B, M11, M12
8	Locuitorii deserviti in aria studiu extinsa (conform info Primaria Cluj Napoca)	Estimare -locuitorii pe o rază de 402 m (0,25mile, conform NHTS - walking distance, 2011)	21456
9	Estimare - Locuitorii deserviti in aria medie de accesibilitate pietonala	Raport crt 2 / crt 8	2931
10	Suprafata spatiu verde posibilă (de asigurat) pe cap de locuitor in zona (mp/pers)		1.009
11	Pret unitar achizitie (lei / mp) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018		580
12	Valoare achizitie teren (lei) - conform "Studiu de piata - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafata indentificată (crt 2)	12,551,200
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativa, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri in Romania, 2009-2019	95-950
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerand conditiile cadrului studiat (naturale, antropice)	290
15	Valoare estimata amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafata indentificată (crt 2)	6,275,600
16	Valoare totala investitii (achizitie+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) si valoare estimata amenajare (crt 15)	18,826,800
17	Raport: Valoare investitie/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	<b>6423</b>
18	Raport: Valoare investitie/Suprafata indentificată ( lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	870

### VARIANTA 3 (Zona „G. Călinescu- T. Peter”)



Zona situată în partea nordică a străzii Teo Peter, respectiv în sudul străzii Pablo Picasso– dispune de 3 terenuri neconstruite, cel mai mare cu suprafața mai mare de 1 hectar (1,2 hectare), într-o zonă definită în PUG ca fiind ULi/c (S\_UV), și este caracterizată de:

- Suprafață de minim 1 ha
- **prezintă riscuri naturale** (alunecări de teren)
- accesibilitate redusă (nu este în apropierea zonelor de interes sau în apropierea stațiilor de transport în comun)
- grad redus de deservire a populației din zona



Pentru acest amplasament sunt prezentate în tabelul urmator elementele de cuantificare în vederea fundamentării propunerii

Tabel 3 - Analiza Varianta 3

Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Varianta 3 - Zona "G.Calinescu-T.Peter"
1	Aria de studiu - Cartier Zorilor (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini, extinsa Suprafata zonei neconstruite compacte identificate in Aria de studiu, peste 1ha	1,600,000 32,643
2	Suprafata zona indenticată -propusa (mp)	Regimul economic	A
3	Categorie de folosinta (actual, cnf CU)	Unitatile Teritoriale de Referință în care se incadreaza zona identifiată, conform PUG	Ulic, Vpr
4	UTR (conform CU)	Conform Ordonantei 43/1997 si Ordin 49 din 27 din 1998	II - III-IV
5	Accesibilitate rutiera (categorii strada)	distanța de la suprafata identifiată la prima statie de transport in comun	≈ 200m
6	Accesibilitate Transport public (distanța)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	35,43, 43B, 43P,50
7	Accesibilitate Transport public (linii)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aflate in Aria de Studiu extinsa	21456
8	Locuitori deserviti in aria studiu extinsa (conform info Primaria Cluj Napoca)	Estimare -locuitori pe o rază de 402 m (0,25mile, conform NHTS - walking distance, 2011)	2360
9	Estimare - Locuitori deserviti in aria medie de accesibilitate pietonala	Raport crt 2 / crt 8	1.521
10	Suprafata spatiu verde posibila (de asigurat) pe cap de locuitor in zona (mp/pers)		580
11	Pret unitar achizitite (lei / mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018		18,932,940
12	Valoare achizitite teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018	aplicarea pretului (crt 11) pe suprafata identifiată (crt 2)	190-1425
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativa, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri in Romania, 2009-2019	350
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea laboratorului, considerand conditiile cadrului studiat (naturale, antropice)	11,425,050
15	Valoare estimata amenajare (lei)	aplicarea pretului (crt 14) pe suprafata identifiată (crt 2)	30,357,990
16	Valoare totala investitii (achizitii+amenajare) - lei	suma valoare teren (crt 12) si valoare estimata amenajare (crt 15)	12863
17	Raport: Valoare investitii/ Nr loc. deserviti existenti (lei/ locuitor)	raport crt 16/ crt 8	930
18	Raport: Valoare investitii/Suprafata identifiată ( lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	

**2.5** Prezentarea amplasamentului recomandat-„Zona Observator”(activitatea actuală)  
Vedere dinspre strada Observatorului (dinspre Nord spre Sud)



Vedere dinspre strada Observatorului (dinspre Nord Vest spre Sud Est)



Vedere dinspre supermarket (dinspre Vest spre Est)



Terenul recomandat pentru amenajarea unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartier Zorilor (Sud) este cel amplasat pe strada Observatorului. Acesta, cu o suprafață totală de 11987 mp (măsurată), respectiv de 12.095 mp (din acte), este compus din 3 terenuri, înscrise în:

- CF nr. 321846 Cluj-Napoca, nr. cad./topo 321846 (6.877 mp),
- CF nr. 307092 Cluj-Napoca, nr. cad./topo 307092 (3.260 mp)
- CF nr. 307093 Cluj-Napoca, nr. cad./topo 307093 (1.958 mp) – măsurată 1850mp

Imobilul este situat în localitatea Cluj-Napoca, în intravilan, încadrat în UTR UM3 (Zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului), așa cum este prezentat și în Certificatul de Urbanism Nr 512 din 12.02.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

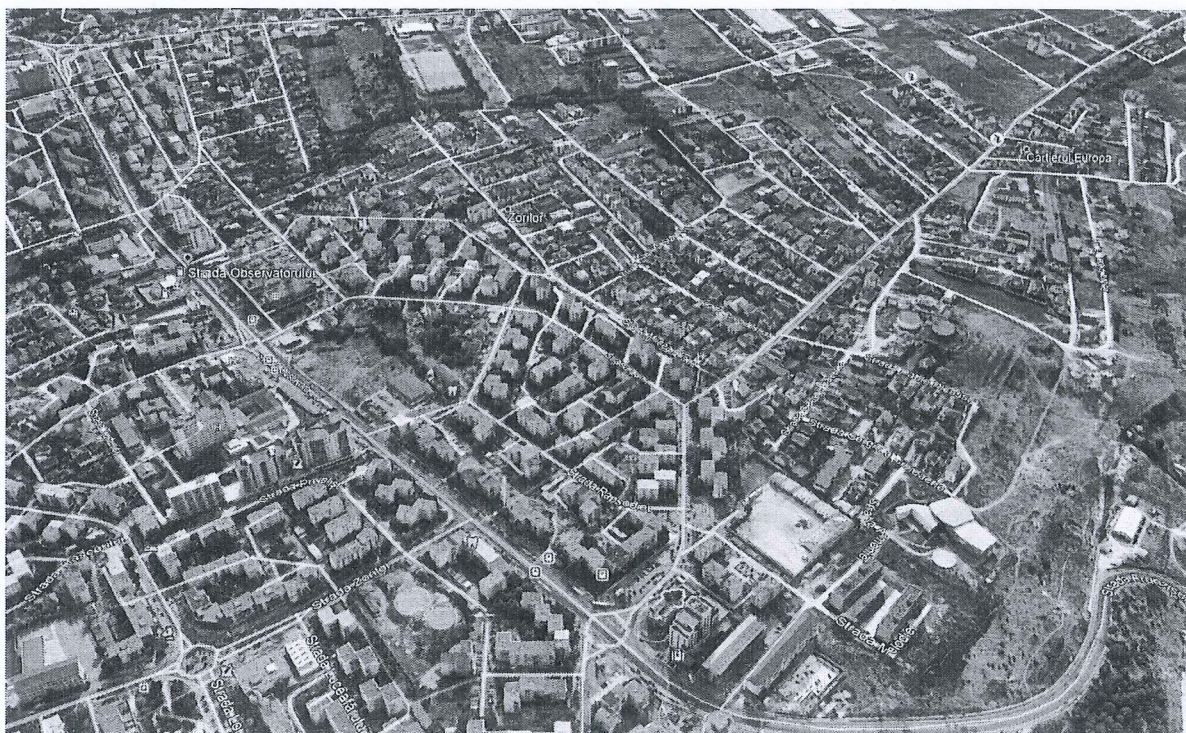
Terenul identificat este în proporție de 90% neamenajat (viran), pe o mică zonă identificându-se câteva echipamente de joacă. Acesta are următoarele vecinătăți:

- la Nord – strada Observatorului
- la EST – cad. 327229, respectiv stație de alimentare carburanți
- la SUD – cad 307034, cad. 307033, o construcție nedeterminată și cad 251622
- la VEST - supermarket Profi, respectiv parcare clienți și acces pietonal clienți



Considerăm ca amplasamentul de pe strada Observatorului, ilustrat în plansa U10, se pretează cel mai bine pentru *AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR*, datorită:

- accesibilității foarte bune, atât din punct de vedere al poziției față de arterele ce circulație (strada Observatorului este o arteră de importanță municipală), cât și din punct de vedere al accesibilității cu mijloacele de transport în comun (stațiile liniilor 35,43, 43B, 43 P, 46, 46B, 50 sunt la mai puțin de 50m de amplasament)
- factor de deservire foarte bun: terenul se află practic în mijlocul zonelor de locuințe colective (coeficientul de utilizare cel mai mare din suprafața de studiu), și implicit numărul cel mai crescut de locuitori deserviți;
- avantajul poziționării vis-a-vis de facilitățile urbane – atât cele de importanță regională (cum ar fi Spitalul de Recuperare), cât și cele aferente/specifice zonelor rezidențiale (comerț, servicii, infrastructură educațională)
- terenul, deși prezintă o declivitate vizibilă, nu prezintă riscuri naturale (de alunecare) sau antropice



### III. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

Conform PUG Municipiul Cluj Napoca, „Există un deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori ( mp/loc), față de cuantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/ locuitor [...], cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă”. Cota existența de spații verzi pe cap de locuitor, conform Memoriu General aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca a fost exprimată ca fiind (existent) 15,92mp.

#### 3.1 Obiectiv

Obiectivul este: **IDENTIFICAREA UNUI TEREN ȘI AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR.** Acest lucru se face conform:

- A. **conform PUG Municipiului Cluj-Napoca** (Cap. 3.2.1.4. Protecția Mediului. Spații verzi<sup>1</sup>):
- **“Obiectivul nr.1 SATISFACEREA NECESARULUI DE SPAȚII VERZI RAPORTAT LA NUMĂRUL DE LOCUITORI, CF. OUG 114/2007 (26 MP / LOCUITOR)**
    - 1a - înființarea de parcuri de importanță orășenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde.
    - 1b - reabilitarea suprafețelor libere din cartierele de locuințe, recuperarea și amenajarea suprafețelor reziduale, pe baza planurilor de regenerare urbană
    - 1c - asigurarea terenului necesar înființării de spații verzi publice prin intermediul obligativității operațiunilor de reparcelare în zonele de restructurare/ urbanizare
  - **Obiectivul nr.2 PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE ȘI A CADRULUI NATURAL**
    - 2a - păstrarea zonelor de habitat în afara zonei intravilan, instituirea interdicției de construire, accesibilizarea lor pentru turism specializat și de agrement
    - 2b - realizarea unei rețele de trasee ciclo-turistice în oraș și în jurul orașului
  - **Obiectivul nr.3 PROTEJAREA ȘI REABILITAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTERIORUL CARTIERELOR DE LOCUIRE COLECTIVĂ**
    - 3a - delimitarea spațiilor verzi din cartiere, protejarea și amenajarea spațiilor libere virane ca spații verzi
    - 3b - reabilitarea centrelor de cartier cu prevederea unui procent semnificativ de spații verzi publice
  - **Obiectivul nr. 4 PROTEJAREA SPAȚIILOR VERZI AFLATE PE TERENURI PRIVATE ȘI ASIGURAREA UNUI MANAGEMENT DURABIL A APELOR PLUVIALE**
    - 4a – stabilirea prin RLU a unor cote minime de suprafață verde la nivelul parcelelor, în funcție de utilizare
    - 4b – recomandări în RLU privind limitarea suprafețelor sigilate (impermeabilizate) la nivelul acceselor carosabile și pietonale
    - 4c – recomandări în RLU privind realizarea sistemelor durabile de management a apelor pluviale “

<sup>1</sup> Memoriu general, PUG Cluj-Napoca, pg 95



**-B. Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, aprobată cu HCL 315/2015:**

- „**5. Direcțiile strategice prioritare**<sup>2</sup> sunt dezvoltate ca răspuns la problemele strategice cheie identificate, în scopul rezolvării acestora. Direcțiile strategice asumate generează politicile publice pentru dezvoltare, care le urmăresc și derivă din acestea.

**5.1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.**

**5.2. Creșterea ofertei de dezvoltare economică a municipiului prin crearea de condiții atractive pentru și prin dezvoltarea spațială.**

**5.3. Gestiunea performantă și managementul competent al proprietăților imobiliare în echilibru între interesele publice și cele private.”**

**- “6. Politici publice prioritare pentru dezvoltarea urbană**

Politicile publice sunt instrumente dedicate aplicării în vederea realizării dezvoltării în direcțiile strategice prioritare. Politicile generează programe și proiecte eligibile diferitelor surse de finanțare în cadrul proceselor de dezvoltare.

**Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.**

**6.1.1. Politica pentru o locuire accesibilă. Stimularea și suportul oferit unor categorii de persoane cu importanță strategică și generarea de soluții pentru categoriile vulnerabile.**

**6.1.2. Politica pentru utilizarea patrimoniului construit ca generator al dezvoltării durabile. Stimularea valorificării patrimoniului construit și a creșterii continue a acestuia prin realizări contemporane de calitate.**

**6.1.3. Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă.”**

**- “7. Programe și măsuri - generarea de studii și proiecte**

**Domeniul 1. Asigurarea atractivității urbane prin calitatea mediului construit, factor determinant al calității vieții locuitorilor municipiului.**

**7.1.3.<sup>3</sup> Politica pentru un mediu construit adecvat unei vieți sănătoase. Armonia spațiului construit în condiții de dezvoltare eficientă, economia consumului teritorial pe baze ecologice, economice și sociale. Echilibrul între mediul construit și cel natural.”**

**7.2.3.<sup>4</sup> Politica pentru utilizarea și conversia terenurilor și construcțiilor inactive și pentru regenerare urbană.**

**Program pentru restructurarea zonelor inactive industriale sau feroviare și a terenurilor virane**

**Program pentru Regenerare urbană a zonelor în declin urban – cartierele de locuințe de masă și zone periferice.**

**Program pentru Urbanizarea teritoriilor intravilane nedezvoltate”**

**“Proiecte pentru rețeaua cadrului natural<sup>5</sup>**

Conservarea coridoarelor ecologice cu rol în păstrarea biodiversității pe versanții de sud (cu implicarea comunelor Feleacu și Apahida) [...]

<sup>2</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, pg 636

<sup>3</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 639

<sup>4</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 640

<sup>5</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 641

Implementarea [...] în strategiile de dezvoltare urbană conduce la afirmarea unor **centre urbane mai atractive și sustenabile și la sporirea indicelui de calitate a vieții.**"

### **3. 1." Calitatea aerului și schimbări climatice<sup>6</sup>**

Poluarea aerului reprezintă marea provocare a ultimelor decenii, datorită agresivității poluanților asupra sănătății umane și impactului acestora asupra tuturor componentelor de mediu: aer, apă, sol, vegetație. [...]

Din perspectiva calității aerului se va urmări ca orașul să (re)devină un oraș cu "aer curat", adecvat pentru un oraș modern, universitar și turistic, axat pe serviciile șiplasat într-un cadru natural favorabil."

### **3.3. "Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate<sup>7</sup>**

Spațiile verzi reprezintă un element indispensabil dezvoltării urbane armonioase și echilibrate în teritoriu. Alături de ariile naturale protejate ele constituie „plamânul verde” al unui oraș și loc de refugiu și relaxare pentru locuitori.

Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului este extrem de important să facem distincția între spațiile verzi urbane cu destinație recreațională și ariile naturale protejate, care prezintă o funcționalitate mult mai complexă din punct de vedere științific și conservacionist.

Unele dintre cele mai importante funcții pe care le îndeplinesc spațiile verzi sunt: funcția hidrologică, antierozională, climatico-sanitară, funcția sanogen-psiho-genă, recreativă, estetică, științifică și educativă, ecologică.

În Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă se găsesc obiectivele de interes public, respectiv protecția și gestionarea durabilă a spațiilor verzi din localitățile urbane.

Ca tendință generală se poate afirma că spațiile verzi din cadrul zonelor urbane sunt puternic amenințate, prin restrângerea suprafețelor și impactului negativ al unor activități economice și sociale. Datorită presiunilor legate de spațiile disponibile pentru construcții, spațiile verzi sunt tot mai mult utilizate pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau de birouri.

Începând cu anul 2007, există un act normativ specific acestui domeniu și anume Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007, *Legea reglementării și administrării spațiilor verzi din zonele urbane*. Aceasta reglementează administrarea spațiilor verzi, obiectiv de interes public, în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației. Printre prevederile acestei legi se încadrează următoarele:

- . suprafața minimă a unui parc este considerată a fi de 1 ha, iar scuarul va avea o suprafață mai mică de 1 ha;
- . realizarea unor registre ale spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, registrul național al spațiilor verzi fiind un system informațional care cuprinde datele tehnice ale spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate;
- . schimbarea destinației terenurilor înregistrate în Registrul național al spațiilor verzi ca spațiu verde public se poate face doar în conformitate cu prevederile legii.

O altă problemă este cea asociată suprafeței spațiilor verzi.

Cu mici excepții (Pădurea Făget, Pădurea Hoia ș.a.), corpurile (spațiile) verzi compacte, cu suprafață mare, sunt foarte puține în contextul urban analizat. Practic, doar Parcul Central și Parcul Iuliu Hațieganu reprezintă singurele spații verzi funcționale importante la nivel urban."

<sup>6</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 948

<sup>7</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 960

### **“5.3. Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate”<sup>8</sup>**

#### **Valorificarea patrimoniului natural, spațiilor verzi și ariilor protejate**

OBIECTIV: Dezvoltarea și întreținerea unei rețele diverse și interconectate de spații urbane verzi, cu caracteristici naturale semnificative, zone de pădure, arii protejate și alte areale care pun în valoare patrimoniul natural local.

Adaptarea spațiilor verzi și albastre (ex. lacuri) la specificul ariilor urbane și a zonelor funcționale ale municipiului conform regulamentelor de urbanism

- Includerea în Planul Urbanistic General și în Masterplanul municipiului;
- Program de amenajare a spațiilor verzi la nivel de cartiere;
- Proiect „Clujul Verde” și realizarea unui coridor ecologic interconectat în interiorul și în proximitatea municipiului

Creșterea gradului de conștientizare și educare a populației în raport cu importanța spațiilor verzi

- Plan de informare și conștientizare a proprietarilor asupra importanței spațiilor verzi;
- Consiliere pentru plantarea de specii caracteristice regiunii noastre în amenajarea gradinilor (recomandare: plante cu suprafață foliară mare care să absoarbă noxele) ;
- Plan de educare a populației axat pe cunoașterea, respectarea, îmbunătățirea și conservarea ecosistemelor.

Conservarea, refacerea și extinderea spațiului verde în zona urbană și periurbană

- Desemnarea de noi arii naturale protejate;
- Conservarea ariilor protejate prin stoparea construcțiilor pe amplasamentul sau în apropierea acestora, care induc presiune suplimentară asupra lor;
- Elaborarea/aplicarea de programe care să vizeze protejarea și extinderea suprafețelor împădurite;
- Realizarea cadastrului municipiului;
- Extindere, amenajare și reamenajare parcuri, scuaruri și alte spații verzi din domeniul public;
- Reamenajarea spațiilor ocupate de garaje între locuințele cu caracter colectiv - reamenajarea va viza demolarea vechilor construcții, construirea de parcări sub- și/sau supraterane care să se integreze în regimul de înălțime și arhitectura locului, amenajarea spațiului suplimentar ca spațiu verde și refacerea esteticii peisajului; masura va viza indeosebi cartierele cu o lipsă acută de spații verzi: Mănăștur, Mărăști, Zorilor și zona industrială estică;
- Reconversia siturilor industriale poluate istoric;
- Utilizarea de plante evergreen (iedera, caprifoi), plantarea și replantarea copacilor pe marginea trotuarelor, perdele ecologice care să separe strada de trotuar;
- Înzverzirea suprafețelor betonate (acoperișuri, fațade, străzi, alei, garaje).

În relație cu biodiversitatea și spațiile verzi la nivel municipal se va urmări creșterea procentului de spațiu verde pe cap de locuitor peste media la nivel național și distribuția echilibrată a spațiilor verzi care să asigure accesul facil al tuturor locuitorilor și îndeplinirea diverselor roluri inclusiv a celor de tip antipoluare și pro-biodiversitate.

În acest sens este necesar un efort puternic investițional și de reglementare cu referire la conservarea spațiilor verzi existente și realizarea de noi spații verzi în zonele deficitare și în cele de dezvoltare urbană; prin aceste măsuri se poate asigura faptul că spațiile au compactețe, suprafață adecvată și interconectare formând o rețea verde.

Spațiile verzi sunt tratate frecvent ca ecosisteme și prin urmare, în gestionarea lor, primează criteriile ecologice asupra celor estetice, urmărindu-se conservarea cât mai multor zone naturale sau cvasi-naturale în spațiul extravilan”

<sup>8</sup> Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020, Pg 1006

### 3.2 Necesitatea și oportunitatea promovării investiției. Avantaje

„În condițiile în care norma Organizației Mondiale a Sănătății pentru spațiu verde este de 50mp/locuitor, iar standardele Uniunii Europene prevăd o cotă minimă de 26mp/locuitor, orașele din România trebuie să continue eforturile pentru extinderea ponderii de spații verzi, precum și eficientizarea gestionării acestora”<sup>9</sup>.

Conform „Memoriu General” aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, suprafața totală de spații verzi (existente) este de 629,40 ha, iar suprafața totală de spații verzi propuse este de 1032,71ha.

Populația Municipiului Cluj-Napoca, conform „Tab8. Populația stabilă după etnie – județe, municipii, orașe, comune”, din Rezultatele finale ale Recensământului din 2011 (Institutul Național de Statistică)<sup>10</sup> - este de 324576 persoane.

Întrucât suprafața existentă de spațiu verde pe cap de locuitor a fost estimată la 19,4mp /loc, municipalitatea trebuie să adopte cât mai rapid o strategie de creștere a acestei suprafețe.

În zona considerată – cartierul Zorilor-Sud, spațiile verzi existente din domeniul public sunt de 8,84 ha, dar sunt dispersate în teritoriul, fără a se constitui compact, într-un corp de minim 1 hectar, pentru a se putea constitui ca parc.

#### Avantaje

Este binecunoscută importanța spațiilor verzi pentru îmbunătățirea calității aerului pe care îl respirăm, prin aportul de oxigen pe care plantele îl produc. Pe lângă acest aspect însă, spațiile verzi aduc multe alte beneficii asupra calității vieții noastre, în general. Astfel, spațiile verzi previn eroziunea solului și îmbunătățesc absorbția apelor pluviale, conferind un bun drenaj al acestora. Copacii au capacitatea de a absorbi substanțele poluante. S-a demonstrat că 20 de copaci maturi pot compensa poluarea produsă de o mașină ce parcurge 100 de km într-o zi. Totodată copacii sunt cei care împiedică supraîncălzirea zonelor în care există suprafețe întinse de beton și asfalt. În marile orașe temperaturile ridicate se resimt mult mai rău decât în alte zone, întrucât aceste suprafețe absorb căldura și o retransmit mediului ridicând astfel și mai mult temperatura resimțită. Un alt rol important al vegetației, în special copaci și arbuști, este acela de reducere a poluării fonice, prin crearea unor ecrane fonoabsorbante de vegetație deasă.

<sup>9</sup> Eva-Viorela Sfirlea, *Bune practici în dezvoltarea urbană în România*, pg. 63.

<sup>10</sup> [http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2013/07/sR\\_Tab\\_8.xls](http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2013/07/sR_Tab_8.xls)

Spațiile verzi influențează și starea de bine a oamenilor, expunerea în zone cu vegetație bogată având un rol benefic asupra stării generale a oamenilor și în diminuarea stresului.

Zonele naturale reprezintă cea mai bună alegere și pentru joaca celor mici, pentru recreere, pentru plimbări și activități diverse în familie, picnicuri, sau pentru dezvoltarea activităților sociale.

În același timp, vegetația oferă un habitat pentru o varietate de animale: păsări, insecte și alte organisme, înțelegând astfel că spațiile verzi sunt importante nu doar pentru om, ci și pentru celelalte viețuitoare - deci pentru ecosistem.

Și nu în ultimul rând, trebuie să avem în vedere aspectul estetic pe care spațiile verzi îl oferă. Spațiile verzi oferă locuitorilor aglomerărilor urbane (care de regulă reprezintă un mediu nesănătos și nepriitor de viață) niște surse de sănătate și relaxare care susțin protecția mediului și conservarea biodiversității. Iată care sunt principalele funcții ale spațiilor verzi în zonele urbane, conform diferitelor studii făcute de-a lungul timpului la nivel mondial:

- spațiile verzi susțin sistemele urbane din punct de vedere social și ecologic;
- contribuie la îndeplinirea nevoilor cognitive, estetice, de relaxare, de recreere ale oamenilor
- contribuie la diminuarea stresului vieții urbane ;
- contribuie la "umanizarea" orașului, fiind plăcute din punct de vedere estetic, au rol de înfrumusețare;
- oferă posibilitatea de a-ți clarifica și limpezi gândurile, susțin odihna oamenilor;
- cu cât spațiile verzi sunt mai diverse ca număr, tipuri de specii, tipuri de peisaje, cu atât e mai mare valoarea lor psihologică;
- reduc temperatura din oraș, prin procesul de evapotranspirație al plantelor; parcurile reprezintă o insulă de răcoare la apus, având un impact benefic asupra microclimatului;
- reglează regimul precipitațiilor; reduc amplitudinea scurgerilor acvifere de suprafață, reduc pericolul alunecărilor de teren;
- îmbunătățește calitatea aerului pe care îl respirăm
- reduc încălzirea excesivă, produsă de suprafețele pavate sau asfalt
- reduce poluarea ajutând la consumul de dioxid de carbon produs de majoritatea agenților economici și de transport
- crește volumul de oxigen din aerul pe care îl respirăm
- reduce acumularea de caldura (plantarea copacilor și crearea de zone umbrite)

### 3.3 Descrierea activității

După IDENTIFICAREA UNUI TEREN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNUI PARC ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR, etapele pentru realizarea parcului sunt:

- Stabilirea obiectivului
- Obținerea terenului
- Amenajarea parcului (și darea în folosință)

În prezentul studiu se propun 3 scenarii de activități pentru realizarea și funcționarea optimă a obiectivului (parcului):

1. Investiția se poate realiza de către Primărie prin intermediul unui program de finanțare europeană cu fonduri nerambursabile. Zonele amenajate, împărțite pe loturi conform (unui) proiect, pot fi apoi concesionate investitorilor sau administrate de către Primărie.

2. Primăria poate concesiona zone neamenajate investitorilor, iar aceștia pot construi, conform unui/unor proiect(e) stabilit(e) anterior, zone/spații cu dotările și utilitățile necesare funcționării corespunzătoare și impuse. Cheltuielile cu investițiile asumate prin contractul de concesiune vor putea fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, investițiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate și vor trece de drept, liber de orice sarcini, în patrimoniul concedentului. Concesionarul nu va avea voie să schimbe fără acceptul scris prealabil al concedentului, profilul inițial al activității pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare la cerințele de piață.

3. Construirea din fonduri de la bugetul local a zonelor amenajate iar apoi acestea pot fi concesionate investitorilor sau administrate de către Primărie.

### 3.4 Obiective de ordin public, economic și financiar

Parcurile sunt obiective de interes public în vederea asigurării calității factorilor de mediu și stării de sănătate a populației. Spațiul public este o parte esențială a moștenirii urbane, un element puternic în înfățișarea arhitecturală și estetică a orașului, joacă un rol educațional important, este semnificativ din punct de vedere ecologic, este important pentru interacțiunea socială, vine în sprijinul dezvoltării comunității și este încurajator pentru obiective și activități economice. Ajută la reducerea tensiunii inerente și a conflictului din zonele deprivatate ale arealelor urbane; are un rol important în oferta de facilități pentru nevoile recreative și de petrecere a timpului liber a comunității și are o valoare majoră în îmbunătățirea condițiilor de mediu, ajută la renașterea economică a orașelor, nu numai prin crearea de locuri de muncă, dar și printr-o creștere a atractivității orașului, ca un loc pentru investiții și afaceri și areale rezidențiale căutate. Conform legii, definiția parcului este de spațiu verde, cu suprafață de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație. „Cota de spații verzi previzionată de PUG: Prin măsurile propuse, cota de spații verzi pe cap de locuitor este aproape dublată, de la 15,92 mp la 29,69 mp (raportat la o populație estimată la 380.000 locuitori, în 2009).”<sup>11</sup>

Conform Organizației Mondiale a Sănătății, norma de spațiu verde pentru un locuitor trebuie să fie de 50 mp (9 mp/locuitor – minim).

#### **Obiective de ordin public:**

Prin administrarea și înființarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

<sup>11</sup> Memoriu general, PUG Cluj-Napoca, pg 126

- stoparea diminuării și degradării spațiilor verzi intraurbane și periurbane;
- conservarea suprafețelor verzi existente;
- reabilitarea zonelor verzi intraurbane și periurbane degradate;
- eliminarea construcțiilor ilegale și redarea terenurilor pe care se află acestea sistemului spațiilor verzi;
- realizarea de noi spații verzi în interiorul localităților urbane;
- amenajarea parcurilor cu alei, locuri de joacă și mobilier specific;
- extinderea perdelelor de protecție în zonele industrializate.

Amenajarea de noi spații verzi, precum și reamenajarea celor existente trebuie să se înscrie în procesul general de regenerare urbană, care presupune renovarea, în paralel, a ansamblurilor rezidențiale vechi și refacerea infrastructurii, ca o condiție esențială a creșterii calității vieții populației.

#### **Obiective economice și financiare:**

Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică - zone/spații ce pot fi concesionate, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

**Beneficii sociale.** Ca spații publice, spațiile verzi contribuie la creșterea incluziunii sociale, prin crearea de oportunități pentru ca persoanele de toate vârstele să interacționeze atât prin contact social informal, cât și prin participarea la evenimentele comunității.

**Beneficii economice.** Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă atât în cadrul parcului cât și în oraș.

### **3.5 Investiții realizate până la data achiziționării**

Nu s-au realizat investiții pe terenurile propuse în momentul studiului.



### 3.6 Justificarea achiziționării

Creerea în cartier a unui loc adecvat care să asigure tinerilor și copiilor condiții pentru mișcare în aer liber, în condiții de siguranță cât și amenajarea unor zone care să fie adevărate oaze de liniște, verdeață, care să ofere o priveliște relaxantă tuturor categoriilor de vârstă, va contribui la păstrarea și îmbunătățirea stării de sănătate a locuitorilor.

Se urmărește stimularea petrecerii a cât mai mult timp în aer liber și promovarea mișcării și sportului în rândul tuturor categoriilor de vârstă.

#### JUSTIFICAREA:

- Lipsa de locuri de joacă în imediata apropiere;
- Lipsa unei zone de agrement în cartier;
- Nevoia de a mări suprafețele verzi în municipiu;
- Nefolosirea la capacitate maximă a potențialului de recreere din zonă;
- anticiparea dezvoltării organice planificate a localității;



Sursa: <https://www.irishtimes.com/news/environment/new-public-park-planned-for-dublin-city-centre-1.2359236>

#### IV. VALOAREA ACHIZIȚIEI (TERENULUI)

##### 4.1 Evaluare

La cererea beneficiarului, prezentăm estimările privind prețul de achiziție, bazate pe raportul de evaluare (Studiu de Piață) efectuat sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România <sup>12</sup>.

##### Varianta 1 (recomandată) – Zona „Observatorului”

Suprafața totală teren - mp	11.987
Valoare unitară G.N.P. - lei/mp	580
<b>Valoare totală - LEI</b>	<b>6,952,460</b>
<b>Valoare totală - EURO</b>	<b>1,459,129</b>

##### Varianta 2 – Zona „A. Gurghianu – G. Moisil”

Suprafața totală teren - mp	21,640
Valoare unitară estimată - EURO/mp	580
<b>Valoare totală - LEI</b>	<b>12,551,200</b>
<b>Valoare totală - EURO</b>	<b>2,634,150</b>

##### Varianta 3 – Zona „G. Calinescu – T. Peter”

Suprafața totală teren - mp	32,643
Valoare unitară estimată - EURO/mp	580
<b>Valoare totală - LEI</b>	<b>18,932,940</b>
<b>Valoare totală - EURO</b>	<b>3,973,502</b>

Curs valutar utilizat: 4,7648 LEI/EURO;

<sup>12</sup> <http://www.unnpr.ro/>

## B. PARTE DESENATĂ

Nr planșă	Denumire planșă	scara
U01	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	1:100000
U02	ÎNCADRAREA ÎN UTR	1:50000
U03	ÎNCADRAREA ÎN PUG - ZONIFICARE	1:50000
U04	ANALIZĂ – ZONIFICARE -NIVEL CARTIER	1:10000
U05	ANALIZĂ - OCUPARE	1:5000
U06	ANALIZĂ – DENSITATE	1:10000
U07	ANALIZĂ - ACCESIBILITATE	1:10000
U08	ANALIZĂ – DISFUNȚII - OPORTUNITĂȚI	1:10000
U09	PROPUNERI	1:10000
U10	PROPUNERE – VARIANTA 1	1:5000
U11	PROPUNERE – VARIANTA 2	1:5000
U12	PROPUNERE – VARIANTA 3	1:5000

**Bibliografie:**

**Legea 24 din 15 ianuarie 2007**, republicată, privind REGLEMENTAREA ȘI ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

**Legea 10 din 19 ianuarie 1995**, cu completările și modificările ulterioare, privind CALITATEA ÎN CONSTRUCȚII

**Legea 50 din 29 iulie 1991**, republicată, privind AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

**Ordinul 839 din 12 octombrie 2009**, conținând NORME METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

**Ordinul 2495 din 26 august 2001**, pentru aprobarea NORMELOR METODOLOGICE PRIVIND ATESTAREA SPECIALIȘTILOR, EXPERTILOR ȘI VERIFICATORILOR TEHNICI DIN DOMENIUL PROTEJĂRII MONUMENTELOR ISTORICE

**Legea 350 din 6 iulie 2001**, cu modificările și completările ulterioare, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL

**Legea 422 din 18 iulie 2001**, republicată, privind PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

**Legea 98 din 19 mai 2016**, actualizată, privind ACHIZIȚIILE PUBLICE

**Legea 255 din 14 decembrie 2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, NECESARĂ REALIZĂRII UNOR OBIECTIVE DE INTERES NAȚIONAL, JUDEȚEAN ȘI LOCAL

**Legea 227 din 8 septembrie 2015**, modificată, privind CODUL FISCAL

**Legea 7 din 13 martie 1996**, privind CADASTRUL ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

**Planul Urbanistic General** al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/2014

**Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2020**, aprobată cu HCL 315/2015

**Peisagistică (curs)**, Vasile Mitrea (2000)

**Bune practici în dezvoltarea urbană în România**, Eva-Viorela Sfârlea (2019)

[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro)

<http://www.unnpr.ro/>

[www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)

[www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

[cmpg.ro](http://cmpg.ro)

**Rezumat, concluzii:**

Pentru identificarea unui teren în vederea amenajării unui parc în Municipiul Cluj-Napoca, Cartierul Zorilor, a fost studiat indicată **amplasamentul (zona) de studiu** în Caietul de Sarcini, aflată în partea sudică a cartierului Zorilor:

- la sud de Str. Observatorului,
- la vest de Calea Turzii, intersecția Str. Mircea Eliade și G.V. Bibescu
- la nord de str. Constantin Noica, Aleea Muzicii / Str. Duiiu Zamfirescu, respectiv str. Teo Peter
- la est de str. Frunzișului

Pentru integrarea în context urban, a fost considerată (studiată) o zonă extinsă, în perimetrul străzilor Gheorghe Dima – Str. Viilor (și cuprinderea zonelor de locuințe colective Aleea Mestecenilor și str. Ciresilor)

**Analiza** a pornit de la identificarea suprafețelor de teren compacte neconstruite mai mari de 1 hectar (pentru a respecta condițiile impuse de Legea 24/2007 privind *Reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*) și a continuat considerând criteriile precum:

- Suprafață cât mai mare, pentru a putea asigura o creștere cât mai mare a cuantumului de spațiu verde
- Viabilitatea terenului (să nu prezinte riscuri), considerând facilitățile, riscurile și impedimentele
- Accesibilitatea (să deservească cât mai bine zona studiată și populația din respectiva zonă)
- Estimări de cost – atât pentru valoarea de achiziție a terenului, cât și pentru valoarea totală a investiției (considerând și amenajarea)
- Populația deservită

Avem 3 (trei) **variante indentificate:**

- Varianta 1 – Zona „Observatorului”
- Varianta 2 - Zona „A. Gurghianu – G. Moisil”
- Varianta 3 – Zona „G. Călinescu – T.Peter”

**Amplasamentul recomandat** de elaborator este **Varianta 1 - Zona „Observatorului”**, deoarece prezintă următoarele avantaje:

- **Deservire** foarte bună, datorată amplasamentului favorabil în mijlocul zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, dar și în vecinătatea obiectivelor de importanță municipală (cum ar fi Spitalul de Recuperare); celelalte amplasamente identificate au o capacitate de deservire net inferioară;

*Nota: populație deservită în zona de accesibilitate pietonală Varianta 1: 10905*

*populație deservită în zona de accesibilitate pietonală Varianta 2: 2931*

*populație deservită în zona de accesibilitate pietonală Varianta 2: 2360*

- **Accesibilitate** foarte bună, atât din punctul de vedere al poziționării față de arterele de circulație (strada Observatorului este o arteră de categoria I), cât și față de stațiile rețelei de transport în comun (stațiile rețelei de transport în comun sunt la mai puțin de 50m față de amplasament); în cazul celorlalte amplasamente identificate, distanța este de aproximativ 200m, respectiv 365m)

*Nota: Categorie strada Varianta 1 (recomandata): I*

*Categorie strada Varianta 2 (recomandata): III-IV*

*Categorie strada Varianta 3 (recomandata): II-III-IV*

*Distanța pana la stația de transport in comun Varianta 1 (recomandata): 50m*

*Distanța pana la stația de transport in comun Varianta 1 (recomandata): 365m*

*Distanța pana la stația de transport in comun Varianta 1 (recomandata): 200m*

- **Viabilitatea** terenului – pentru amenajarea unui parc – este foarte bună, întrucât nu prezintă riscuri (din punct de vedere al cadrului natural sau antropic); variantele alternative prezintă riscuri ce tin de cadrul natural – declivitatea pronunțată și structura geologică pot favoriza alunecările de teren – în cazul variantei 3 (Zona G. Călinescu-T. Peter), respectiv amplasarea în zona de protecție a unei rețele edilitare majore (gaz) – în cazul variantei 2 (Zona A. Gurgianu – G. Moșil)
- **Cuantumul de spațiu verde** – pe care varianta recomandată îl poate asigura, deși este cel mai scăzut din variantele identificate, este compensat – la nivelul cartierului Zorilor de existența unor suprafețe verzi și astfel devine un criteriu secundar (în favoarea criteriilor de deservire, accesibilitate și viabilitate expuse anterior)

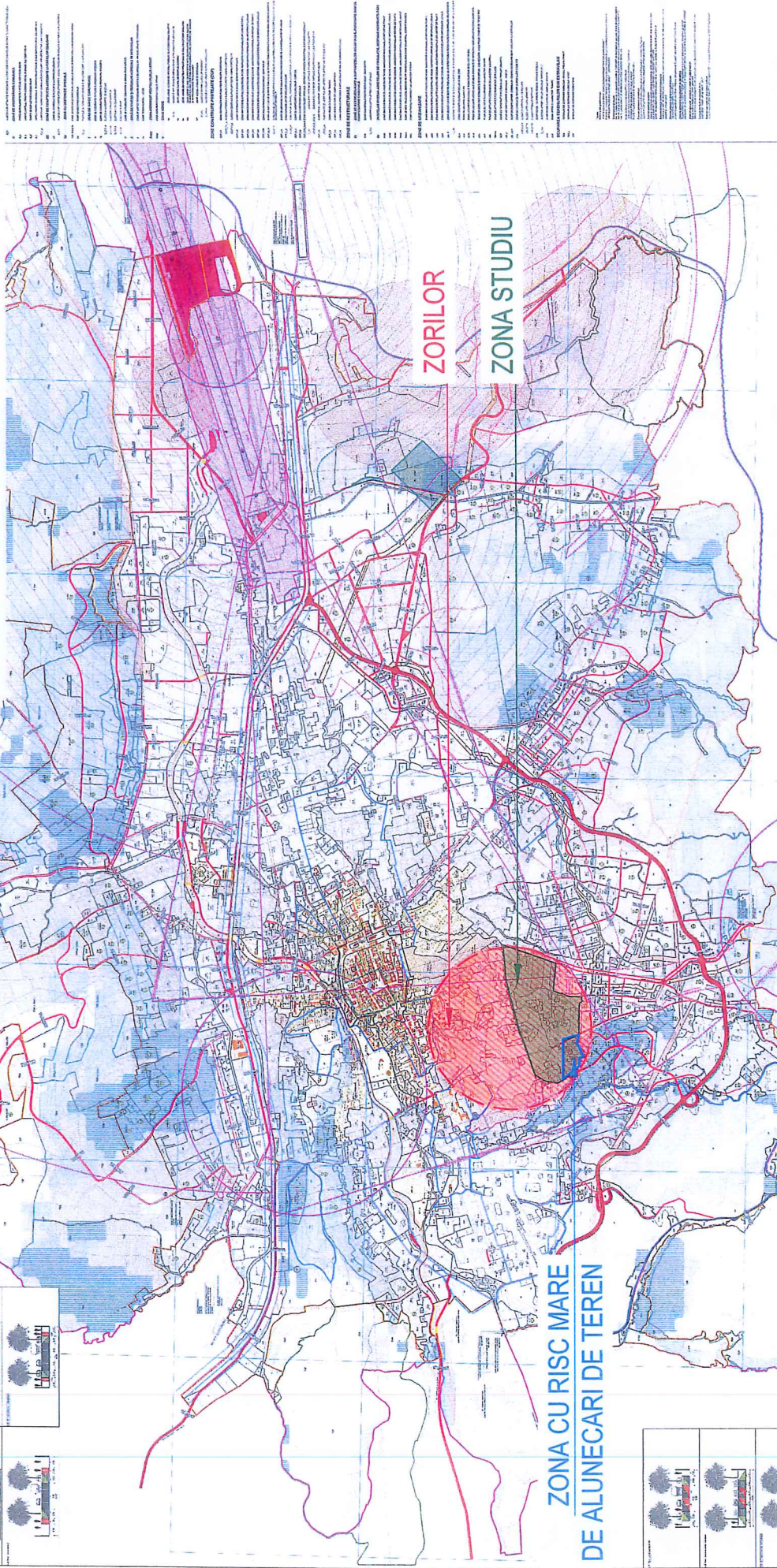
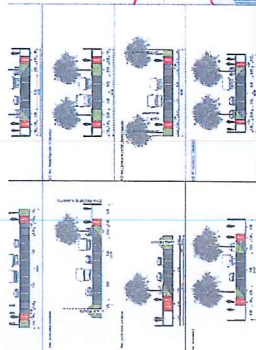
**Costul estimat al** investiției, compus din prețul estimat de achiziție la care se adaugă valoarea estimată a amenajării, este de asemenea favorabil variantei recomandate: 10,428,690 lei, față de 18,826,800 lei – pentru Varianta 2, respectiv 30,357,990 lei pentru Varianta 3.

Urb. cArh. Mihai Burada

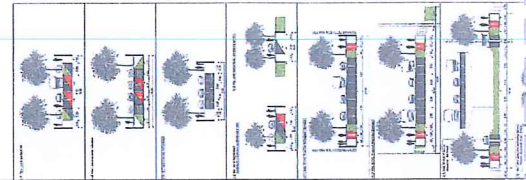




# STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR



ZONA CU RISC MARE  
DE ALUNECARI DE TEREN



LEGENDA

1. ZONA STUDIU

2. ZONA CU RISC MARE DE ALUNECARI DE TEREN

3. ZONA DE PROTECTIE ARII PROTECTATE

4. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

5. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

6. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

7. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

8. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

9. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

10. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

11. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

12. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

13. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

14. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

15. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

16. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

17. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

18. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

19. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

20. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

21. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

22. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

23. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

24. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

25. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

26. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

27. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

28. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

29. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

30. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

31. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

32. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

33. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

34. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

35. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

36. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

37. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

38. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

39. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

40. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

41. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

42. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

43. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

44. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

45. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

46. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

47. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

48. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

49. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

50. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

51. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

52. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

53. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

54. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

55. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

56. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

57. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

58. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

59. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

60. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

61. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

62. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

63. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

64. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

65. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

66. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

67. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

68. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

69. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

70. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

71. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

72. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

73. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

74. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

75. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

76. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

77. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

78. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

79. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

80. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

81. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

82. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

83. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

84. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

85. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

86. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

87. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

88. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

89. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

90. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

91. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

92. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

93. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

94. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

95. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

96. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

97. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

98. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

99. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

100. ZONA DE PROTECTIE ARII DE INTERES LOCAL

Sursa: <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

**conpac**  
design & build

ISO 9001 Registered  
ISO 14001

SC. CONPAC ARHITECT S.R.L. - CLUJ-NAPOCA, str. Peromilor nr.7, ROMANIA, Tel: +40371.177.909, 112/26371894 - CLJ16208164

Set Proiect: urb. Mihai Burada  
Proiectat urb: urb. Mihai Burada  
Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE  
Ev. Geotehnică: dr.ing. Olimpiu MUREȘAN  
Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA  
Verificat: dr. ing. Victor Pop

DESEMNE PROIECT DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII IDENTIFICARII UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
Amplasament: CARTIER ZORILOR, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
Adresa: Calea Moltor, nr.13, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

P 3/2019 R7  
FAZA: ST. OP.  
U.02

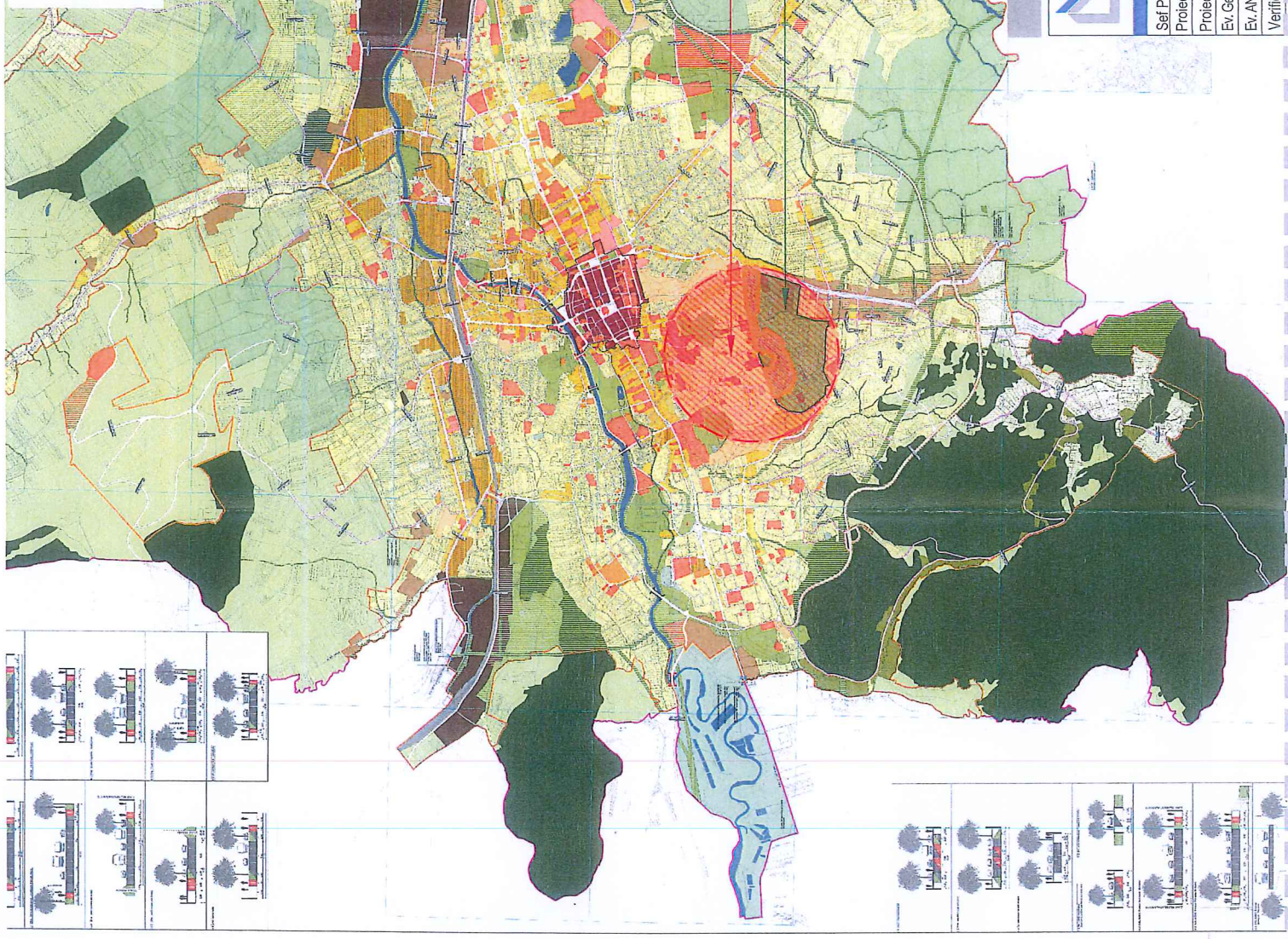
DATA: iunie 2019  
SCARA: 1:50000

INCADRARE IN P.U.G. - UTR

40



# STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR



1. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	2. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	3. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	4. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	5. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	6. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	7. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	8. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	9. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	10. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	11. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	12. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	13. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	14. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	15. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	16. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	17. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	18. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	19. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE	20. ZONĂ DE ÎNCADRARE P. U. G. - ZONIFICARE
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

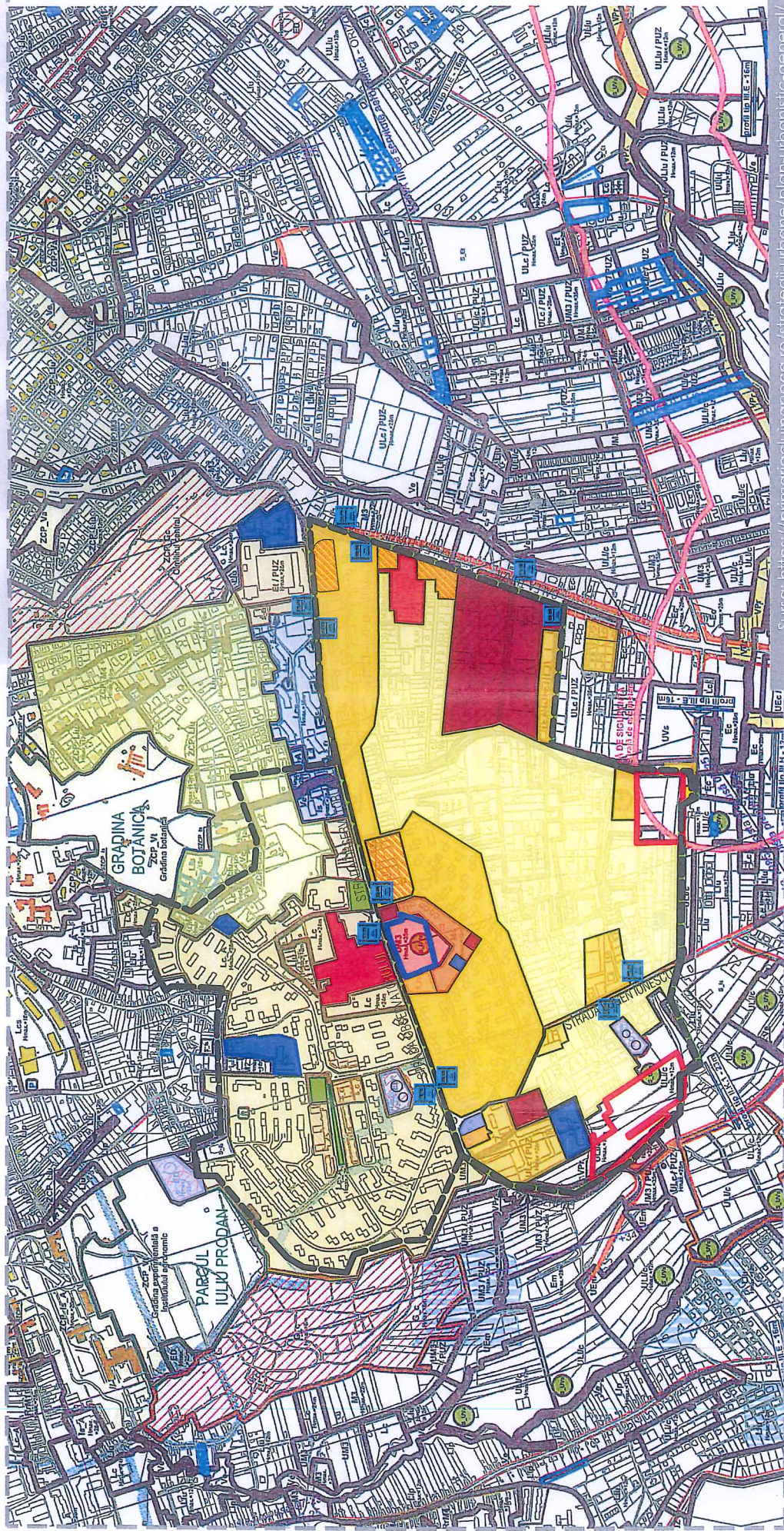
Sursa: <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane-plan-urbanistic-general/>

			
S.C. CONPAC ARHITECT S.R.L. CLUJ-NAPOCA, str. Penambal nr.7, ROMANIA. Tel: +4 0371 177 503. J1226371984. CUI 6208184 Adresa: Calea Moliilor, nr.1-3, Ibc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj		MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA P.3/2019 R7 FAZA: ST. OP. U.03	411
Sef Proiect: urb. Mihai Burada Proiectat urb: urb. Mihai Burada Proiectat peis: ing. hort. psq. Adela HOBLE Ev.Geotehnica: dr.ing. Olimpiu MURESAN Ev./ANEVAR: dl. Alexandru GLICH Verificat: dr. ing. Victor Pop	DATA: iunie 2019	SCARA: 1:50000	INCADRARE P.U.G. - ZONIFICARE

13

# STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR

LEGENDA  
 VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)  
 VARIANTA RECOMANDATA



## LEGENDA

- ZONA DE STUDIU
- ZONA LOCUIRE (individuala)
- ZONA LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA SERVICII
- ACTIVITATI/SERVICII EDUCATIE
- INSTITUTII DE INTERES PUBLIC; SANATATE
- SPATII VERZI
- ACTIVITATI/SERVICII CARACTER INDUSTRIAL
- ZONA GOSPODARIRE URBANA / COMUNALA
- CULTE; INSTITUTII SI DOTARI DE INTERES PUBLIC
- ZONA MIXTA - LOCUIRE / COMERT / SERVICII
- ZONA CU RISC MARE DE ALUNECARE DE TEREN
- STATIE TRANSPORT PUBLIC

Sursa: <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>



EMISIUNE PROIECT  
 STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN  
 PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
 Amenajament: CARTIER ZORILOR, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
 MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
 Adresa: Calea Mellor, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
 P. 3/2019 R7  
 FAZA: ST. OP.  
 U.04

Sef Proiect:	urb. Mihai Burada	DATA:	1 iun 2019
Proiectat urb.:	urb. Mihai Burada	SCALA:	1:10000
Proiectat peisaj:	ing. hort. Adela ROBLE	SCALA:	1:10000
Ex. Geotehnica:	dr.ing. Olimpiu MURTESAN		
Ex. ANEVAR:	dr. Alexandru GLIGA		
Verificat:	dr. ing. Victor Pop		

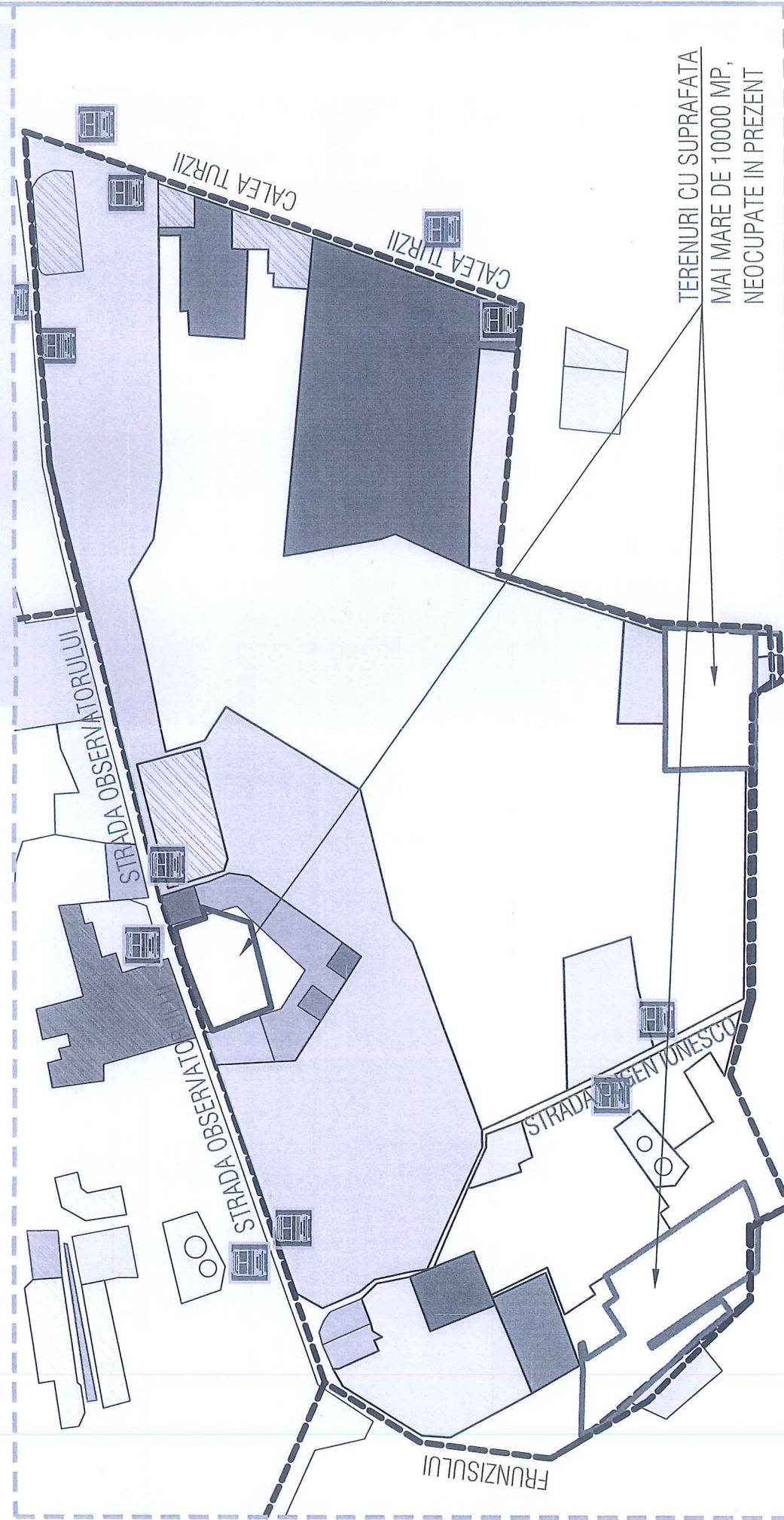
ANALIZA - Zonificare-Nivel cartier

42

42

**STUDIU DE OPORTUNITATE** IN VEDEREA STABILIRII  
(IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC  
IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, **CARTIER ZORILOR**

LEGENDA  
  
 VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)  
 VARIANTA RECOMANDATA



TERENURI CU SUPRAFATA  
MAI MARE DE 10000 MP,  
NEOCUPATE IN PREZENT

**compac** design & build  
 ISO 9001  
 ISO 14001  
 R53164263

S.C. COMPAC ARHITECTURI  
 S.C. COMPAC ARHITECTURI S.R.L. - CLUJ-NAPOCA, STR. COMUNAL NR. 7, ROMANIA, TEL: 0365 40327, FAX: 0365 40328

Sef Proiect: urb. Mihai Burada  
 Proiectat urb: urb. Mihai Burada  
 Proiectat peis: ing. hort. psg. Adela HOBLE  
 Ex. Geotehnical: dr.ing. Olimpiu MURESAN  
 Ex. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA

Verificat: dr. ing. Viorel Don

DATA: iunie 2019  
 SCARA: 1:5000

DEZAMBURE PROIECT: STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN  
 PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
 Amplasament: CARTIER ZORILOR, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

REZERVA: MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
 Adresa: Calea Moltur, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

P 3/2019 R7  
 FAZA: ST. OP.  
 U.05

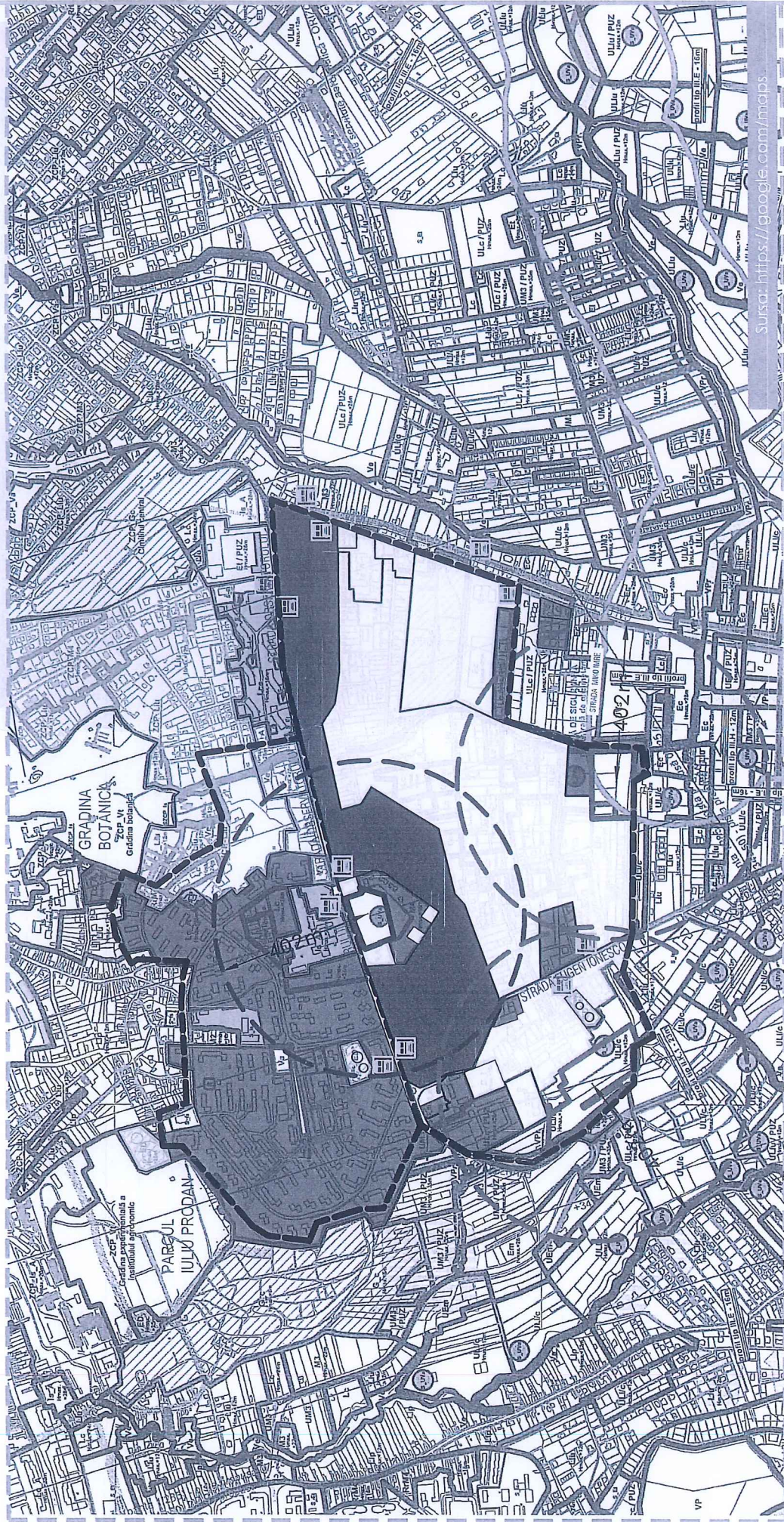
- LEGENDA
- ZONA DE STUDIU
  - ZONA LOCUIRE (individuala)
  - ZONA LOCUIRE COLECTIVA
  - ZONA SERVICII
  - ACTIVITATI/SERVICII EDUCATIE
  - INSTITUTII DE INTERES PUBLIC: SANATATE
  - SPATII VERZI
  - ACTIVITATI/SERVICII CARACTER INDUSTRIAL
  - ZONA GOSPODARIRE URBANA / COMUNALA
  - CULTE: INSTITUTII SI DOTARI DE INTERES PUBLIC
  - ZONA MIXTA: LOCUIRE / COMERT / SERVICII
  - ZONA CU RISC MARE DE ALUNECARE DE TEREN
  - STATIE TRANSPORT PUBLIC

ANALIZA-Ocupare

43

43

# STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR



Sursa: <https://google.com/maps>

<b>REZUMARE PROIECT:</b> STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR. Amenajare: CARTIER ZORILOR, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj.		P. 3/2019 R7 FAZA: ST. OP. U.06
<b>EXECUTANT:</b> S.C. COMPAC ARHITECTI CLUJ-NAPOCA S.C. COMPAC ARHITECTI CLUJ-NAPOCA S.R.L. ROMANIA, I.P. SA. 08371177-306 / P.22692719-94 / CUI 62048194		Adresa: Calea Mollor, nr. 1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Ser. Proiect:</b> urb. Mihai Burada	<b>Proiectat urb.:</b> urb. Mihai Burada	<b>DATA:</b> iun. 2019
<b>Proiectat peis.:</b> ing. hort. psig. Adela HOBLE	<b>Ev. Geotehnica:</b> dr.ing. Olimpiu MURESAN	<b>SCARA:</b> 1:10000
<b>Ev. ANEVAR:</b> dl. Alexandru GLIGA	<b>Verificat:</b> dr. Ing. Victor DAN	

- LEGENDA**
- ZONA DE STUDIU
  - ZONA CU DENSITATE RIDICATA
  - ZONA CU DENSITATE SCAZUTA
  - STATIE TRANSPORT PUBLIC

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)  
 VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D. ACCESIBILITATE PIETONALA A IMEDIATA (402m)

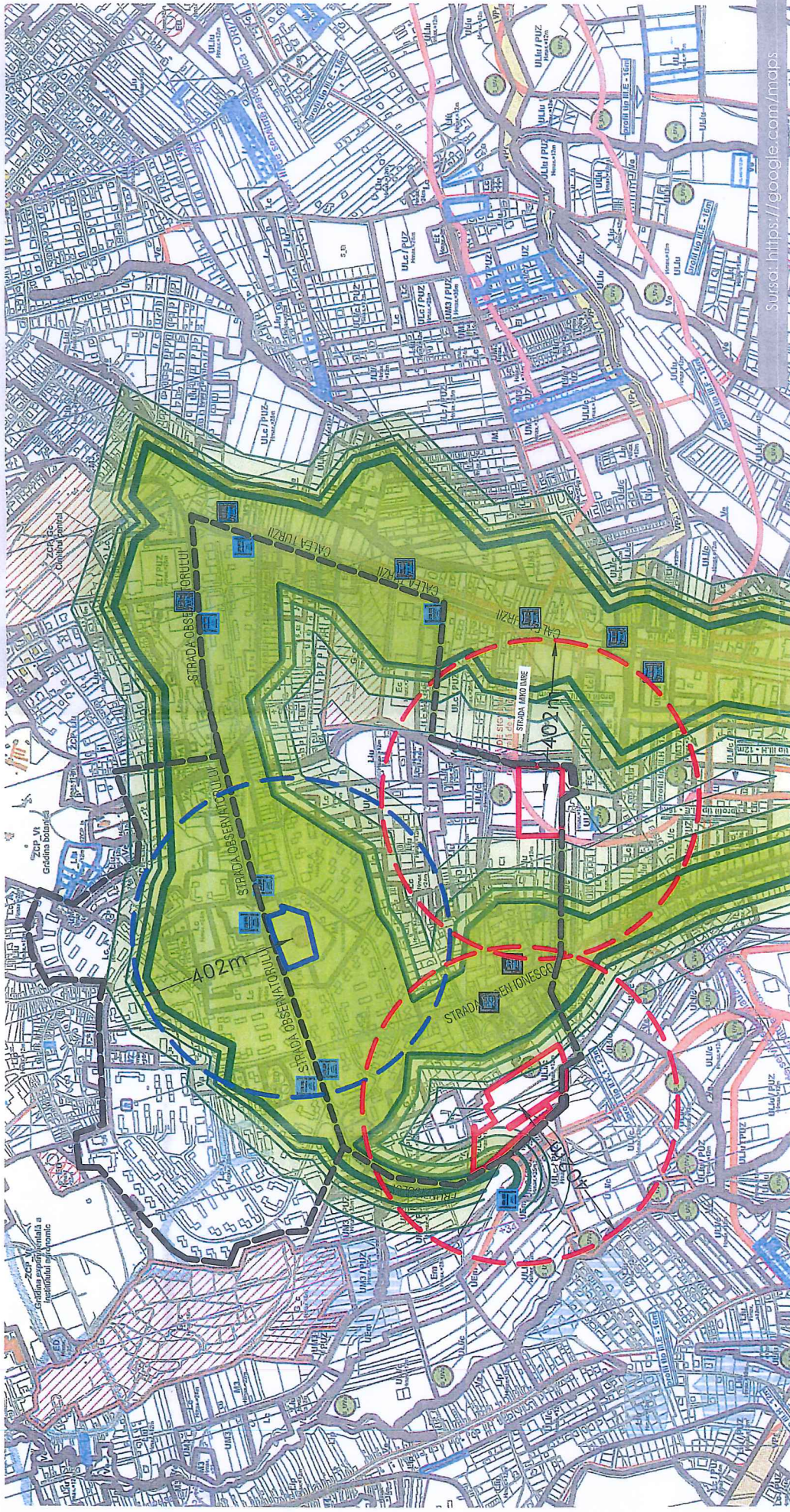
ANALIZA-Densitate

44

44

# STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR

**LEGENDA**  
 VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)  
 VARIANTA RECOMANDATA  
 RAZA DE D'ACCESIBILITATE PIETONALA IMEDIATA (402m)



Sursa: <https://google.com/maps>

**conpac**  
design & build

ISO 9001 Registered  
ISO 14001

S.C. CONPAC ARHITECTI S.R.L. - CLUJ-NAPOCA, Str. Parohiei nr. 7, ROMANIA, Tel: +4.0371.1772.303 - 1226571984 - CUI: 8208184

Sef Proiect: urb. Mihai Burada  
 Proiectat urb.: urb. Mihai Burada  
 Proiectat peis.: ing. hort. psg. Adela HOBLE  
 Ev. Geotehniciz.: dr.ing. Olimpiu MURESAN  
 Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA  
 Verificat: dr. ing. Victor Pop

DATA: Iunie 2019  
 SCARA: 1:10000

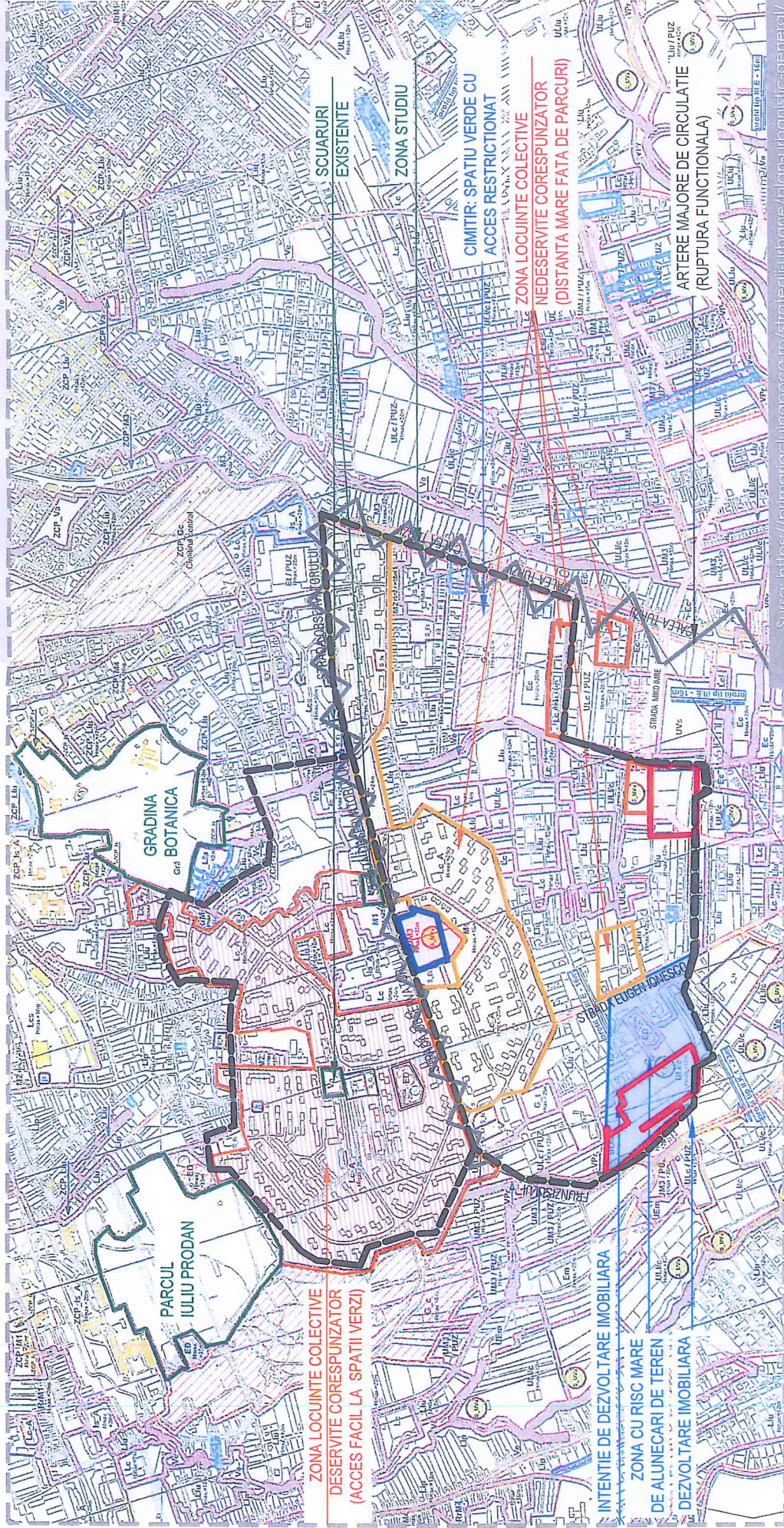
SENZARE PROIECT: STUDIUL DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
 BENEFICIAR: Municipiul Cluj Napoca  
 Adresa: Calea Mottilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

P 3/2019 R7  
 FAZA: ST. OP.  
 U.07

**LEGENDA**

- ZONA DE STUDIU
- ZONA CU ACCESIBILITATE FOARTE BUNA
- ZONA CU ACCESIBILITATE BUNA
- ZONA CU ACCESIBILITATE SATISFACTOARE
- STATIE TRANSPORT PUBLIC

# STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARI) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR



Sursa: <https://primariaciuclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

	DEMARARE PROIECT: STUDIUL DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARI) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR <small>Amplasament: Cartierul Zorilor, Cluj-Napoca, Jud. Cluj</small>	P 3/2019 R7
	EMISORUL: MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA Adresa: Calea Mottilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	FAZA: ST. OP.
S.C. COMPAC ARHITECTI S.R.L. - CLUJ-NAPOCA: Str. Constantin Brancoveanu nr.7, ROMANIA, Tel: +4.0371.177.303 - 1122657/1894 - CUI: 62084184		U.08

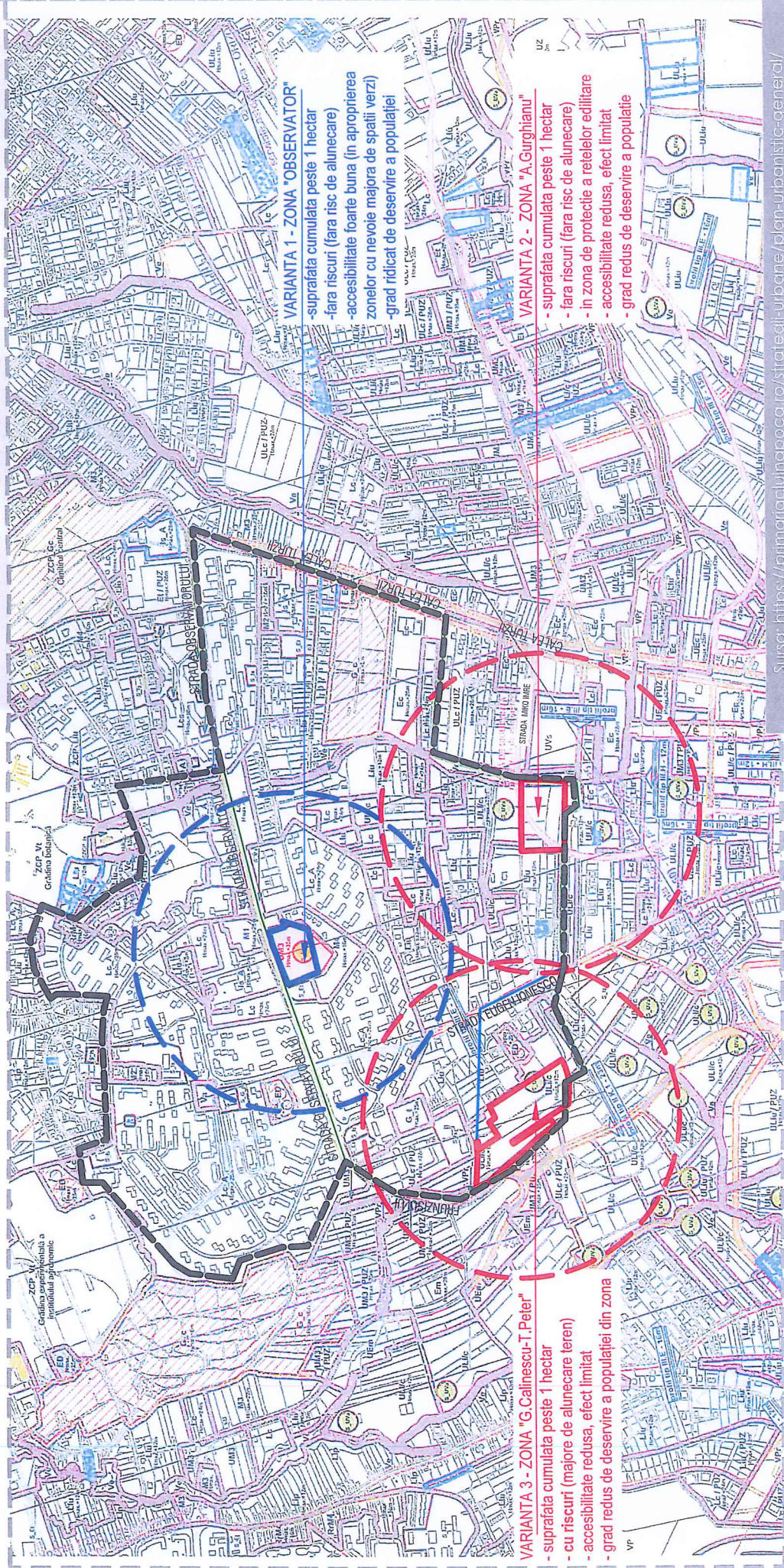
Sef Proiect: urb. Mihai Burada Proiectat urb.: urb. Mihai Burada Proiectat peis.: ing. hort. psg. Adela HOBLE Ex. Geotehnica: dr.ing. Olimpiu MURESAN Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA Verificat: dr. ing. Victor Pop	DATA: Iul. 2019 SCARA: 1:10000 	ANALIZA-DISFUNCȚII - OPORTUNITATI 46
---	---------------------------------------	---

LEGENDA

	VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
	VARIANTA RECOMANDATA

46

# STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR



Sursa: <https://primariacIujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/>

**conpac**  
design & build

ISO 9001 Registered  
nqa ISO 14001

S.C. CONPAC ARHITECTS S.R.L. Cluj-Napoca, str. Popa Melic, nr. 77, ROMANIA, Tel.: +4031 177.303 - 17226371994, CUI: 6208184

Sef Proiect: urb. Mihai Burada  
 Proiectat urb.: urb. Mihai Burada  
 Proiectat peis.: ing. hort. psg. Adela HOBLE  
 Ev. Geotehnic: dr.ing. Olimpiu MURESAN  
 Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA

Verificat: dr. ing. Victor Pop

SCHEMARE PROIECT  
 STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN  
 PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
 Amenajament: CARTIER ZORILOR (loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj)

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
 Adresa: Calea Mollor, nr. 4-3, loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

DATA: Iunie 2019  
 SCARA: 1:10000

**LEGENDA**

- VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)
- VARIANTA RECOMANDATA

RAZA DE D ACCESIBILITATE PIETONALA (402m)

57

57

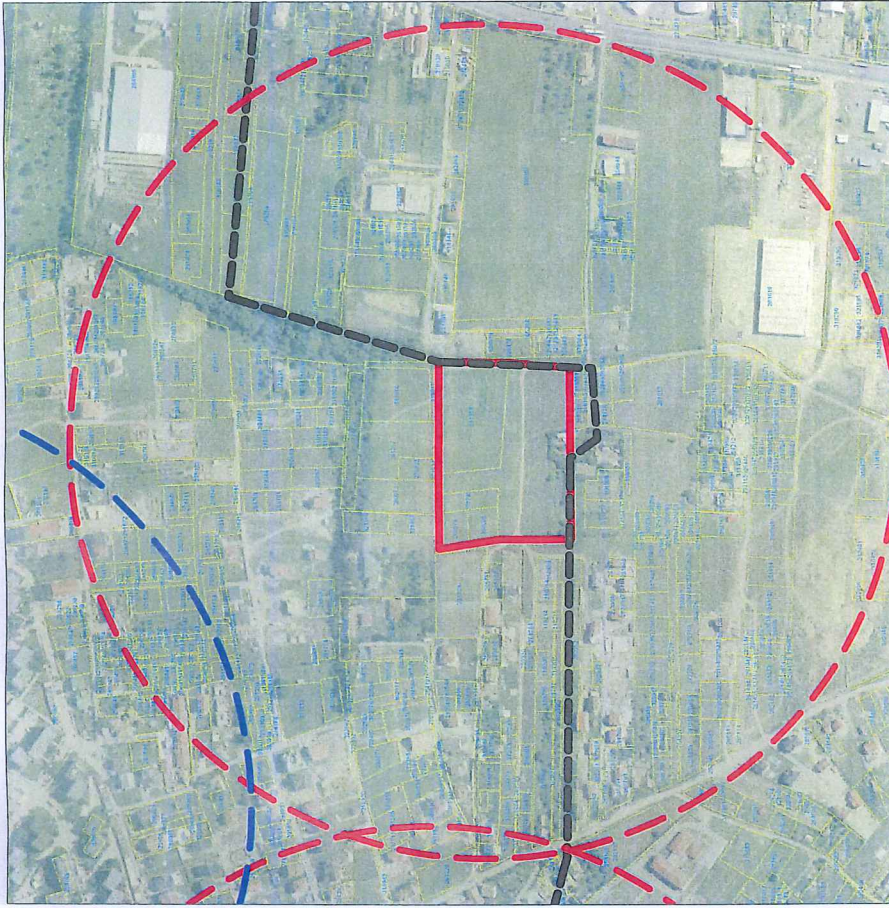
PROPUNERI

P. 3/2019 R7  
 FAZA: ST. OP.  
 U.09





# STUDIU DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR



## LEGENDA

VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

S.C. CONPAC ARHITECTURA S.R.L. CLUJ-NAPOCA, str. Comunistilor N.7, ROMANIA, Tel. +4.0371.177.303 - 112.9637/1994 - CUI:6208184

ISO 9001  
Registered  
(ISO 14001)

DATA:  
iunie, 2019

SCARA:  
1:5000

Sef Protect: urb. Mihai Burada

Protectat urb: ing. hort. psg. Adela HOBLE

Ev. Geotehnica: dr.ing. Olimpiu MURESAN

Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA

Verificat: dr. ing. Victor Pop

P 3/2019 R7  
FAZA: ST. OP.  
U.11

TERENUL PROIECT: STUDIUL DE OPORTUNITATE IN vederea stabilirii (IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
Amplasament: Cartierul Zorilor, Cluj-Napoca, Ial. Cl. CA  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
Adresa: Calea Molloș, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROPUNERE: VARIANTA 2

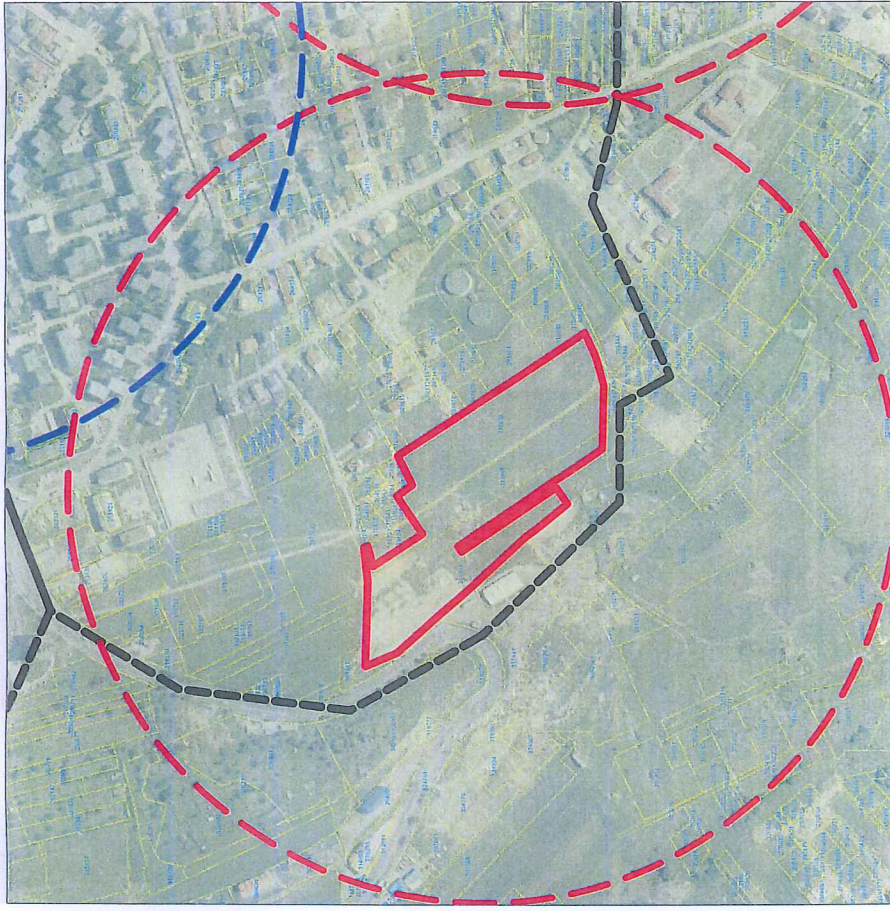
49




Criteriu / indicator	Descriere	Varianța 2 - Zona "A. Gurgăniuan - G. Moșilor"
1) Aria de studiu - Cartier Zorilor (mp)	Aria de studiu, delimitată în anexa Caietului de Sarcini, extindea Suprafața zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	1.600.000
2) Suprafața zona identificată - propunerea (mp)	Suprafața zonei neconstruite compacte identificate în Aria de studiu, peste 1ha	21.640
3) Categorie de folosință (actual, crt. CU)	Regimul economic	A.
4) UTR (conform CU)	Unitatea Teritorială de Referință în care se încadrează zona identificată, conform PUC	Ulic, Ltu
5) Accesibilitate rutiera (categorii strada)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 40 din 27 din 1998	III - IV
6) Accesibilitate Transport public (distanță)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	≈ 385m
7) Accesibilitate Transport public (linii)	liniile Companiei de Transport Public - Cluj-Napoca	40, 40S, 43B, M11, M12
8) Locuitori deserviți în aria studiului extinsă (conform mlo Primăria Cluj Napoca)	Locuitori alături în evidența populației, cu reședință pe străzile alăturate în Aria de Studiu	21456
9) Estimare - Locuitori deserviți în aria studiului extinsă (conform NHT S - valoare distanță, 2)	Estimare - locuitori pe o rază de 402 m (0,25mile, conform NHT S - valoare distanță, 2)	2931
10) Suprafața spațiului verde posibilă (de asigurare) pe o rază de locuitori în zona (mp/ha)	Raport crt 2 / crt 8	1.009
11) Preț unitar achiziție teren (lei / mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" nr.985/2018	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	590
12) Valoarea achiziției teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" nr.985/2018	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	12.951.200
13) Măști - Preț unitar amenajare (lei/mp)	mașta orientativă, bazată pe proiectele (similare) de amenajare parcuri în România, 200	95-950
14) Preț unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaborată, considerând condițiile cadrului studiului (naturale, antropice)	290
15) Valoarea estimată amenajare (lei)	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	6.275.600
16) Valoarea totală investiției (achiziție+amenajare) - lei	suma valorilor teren (crt 12) și valoare estimată amenajare (crt 15)	18.926.800
17) Raport Valoarea investiției/ht loc. Deservit în zona de dezvoltare pionieră (lei/locuitor)	Raport crt 16 / crt 8	64/23
18) Raport Valoarea investiției/Suprafața identificată (lei/ha)	Raport crt 16 / crt 2	870

49

**STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII  
(IDENTIFICARII) UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC  
IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR**



**LEGENDA**

 VARIANTA IDENTIFICATA (TEREN PESTE 1 HECTAR)

**conpac**  
design & build

ISO 9001 Registered  
nqa ISO 14001

S.C. CONPAC ARHITECTURA S.R.L. - CLUJ-NAPOCA, Str. P. Poni, nr. 7, RO 54117303 - J228571894 - Cluj 6208184

Adresa: Calea Mottilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Self Proiect: urb. Mihai Burada  
Proiectat urb: urb. Mihai Burada  
Proiectat peis: Ing. hort. psg. Adela HOBCE  
Ev. Geotehnica: dr.ing. Olimpiu MURESAN  
Ev. ANEVAR: dl. Alexandru GLIGA  
Verificat: dr. ing. Victor Pop

DATA: 10.10.2019  
Masa: Institut Nr. Iun. 2019  
SCARA: 1:10000

50

SEMURARE PROIECT: P 3/2019 R7  
STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA STABILIRII (IDENTIFICARII) UNUI TEREN  
PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR  
Amenajament Cartier Zorilor, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
Adresa: Calea Mottilor, nr.1-3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA: ST. OP.  
U.12

50

PROPUNERE: VARIANTA 3

## ANALIZA COMPARATIVA A VARIANTELOR IDENTIFICATE UNUI TEREN PENTRU AMENAJAREA UNUI PARC ÎN MUN. CLUJ-NAPOCA, CARTIER ZORILOR

Nr crt	Criteriu / indicator	Descriere	Varianta 1 - Zona "Observator"	Varianta 2 - Zona "A.Gurghianu - G.Moisil"	Varianta 3 - Zona "G.Galinescu-T. Peter"
1	Aria de studiu - Cartier Zorilor (mp)	Aria de studiu definită în anexa Caietului de Sarcini, extinsa	1.600.000	1.600.000	1.600.000
2	Suprafața zona identificată - propusa (mp)	Suprafața zonei neconstituite compacte identificate în Aria de studiu, peșle 1ha	11.987	21.640	32.643
3	Categorie de folosință (actual, crt CU)	Regimul economic	Cc	A	A
4	UTR (conform CU)	Unitățile Teritoriale de Releimă în care se încadrează zona identificată, conform PUG	M1, M4, UM3	Uluc, Liu	Uluc, Vpr
5	Accesibilitatea rutiera (categorie strada)	Conform Ordonanței 43/1997 și Ordin 49 din 27 din 1998	I	III - IV	II - III-IV
6	Accesibilitatea Transport public (distanța)	distanța de la suprafața identificată la prima stație de transport în comun	≈ 50m	≈ 365m	≈ 200m
7	Accesibilitatea Transport public (linii)	liniile Compania de Transport Public Cluj-Napoca	35, 43, 43B, 43P, 46, 46B, 50	40, 40S, 43B, M11, M12	35, 43, 43B, 43P, 50
8	Locuitori deserviți în aria studiu extinsa (conform info Primăria Cluj Napoca)	Locuitori aflați în evidența populației, cu reședința pe străzile aliate în Aria de Studiu extinsa	21456	21456	21456
9	Estimare - Locuitori deserviți în aria medie de accesibilitate pietonala	Estimare - Locuitori pe o rază de 402 m (0,25mile, conform NHT S - walking distance, 2011)	10905	2931	2380
10	Suprafața spațiu verde posibilă (de asigurat) pe cap de locuitori în zona (mp/pers)	Raport crt 2 / crt 8	0.559	1.009	1.521
11	Pret unitar achiziție (lei/mp) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 985/2018		580	580	580
12	Valoare achiziție teren (lei) - conform "Studiu de piață - fond imobiliar jud. Cluj" NB 98	aplicarea prețului (crt 11) pe suprafața identificată (crt 2)	6.952.460	12.551.200	18.932.940
13	Marja - Pret unitar amenajare (lei/mp)	marja orientativă, bazată pe proiecte (similare) de amenajare parcuri în România, 2009-2019	95-950	95-950	190-1425
14	Pret unitar estimat amenajare (lei/mp)	propunerea elaboratorului, considerând conținutul studiului (naturale, antropice)	290	290	350
15	Valoare estimată amenajare (lei)	aplicarea prețului (crt 14) pe suprafața identificată (crt 2)	3.476.230	6.275.600	11.425.050
16	Valoare totală investiție (achiziție+amenajare) - lei	suma valorare teren (crt 12) și valorare estimată amenajare (crt 15)	10.428.690	18.826.800	30.357.990
17	Raport Valoare investiție/Nr loc. Deserviți în zona de deservire pietonală (lei/locuitor)	raport crt 16/ crt 8	956	6423	12863
18	Raport Valoare investiție/Suprafața identificată (lei/mp)	raport crt 16/ crt 2	870	870	930

CĂTRE,  
DIRECȚIA TEHNICĂ

Comisia întrunită în data de 28.06.2019, a luat act de următoarele studii de oportunitate:

1. studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren în cartierul Bună Ziua – Comisia avizează FAVORABIL Varianta 6, zona „Becaș”, conform recomandărilor studiului și a concluziilor acestuia.
2. studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren în cartierul Zorilor – Comisia avizează FAVORABIL Varianta 1, zona „Observatorului”, conform recomandărilor studiului și a concluziilor acestuia.

**PRESEDINTE COMISIE**  
**Viceprimar, Dan Tarcea**



Redactat,  
Secretar al comisiei,  
Oprîș Maria

149

52