



<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHanci – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHanci, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	PUZ zona Borhanci – pentru construire locuințe și dotări
PROIECT NUMARUL	19.186/18.01.2016
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PROIECTANT	S.C SPIRICOM S.R.L. BUCUREȘTI
DATA	MARTIE, 2018

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 3670/27.07.2017
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

0.1 - Încadrare în teritoriu sc. 1:5000

0.2 – Relația zonă-oraș

0.3 – Studii analitice: țesut urban și caracteristici spațial-volumetrice sc. 1:5000


1.0 – Situația existentă sc. 1:2000

2.0 – Reglementări urbanistice sc. 1:2000

2.1 – Concept spațial și propunere etapizare

4.0 – Proprietatea asupra terenurilor sc. 1:2000

5.1, 5.2 – Ilustrare urbanistică sc. 1:500

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

CUPRINS

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII


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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

PROIECT: Plan Urbanistic Zonal Zona Borhanci – construire locuințe și dotări

AMPLASAMENT: Colonia Borhanci, Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

BENEFICIAR: UAT Cluj-Napoca

CERTIFICAT DE URBANISM: Nr. 3670/27.07.2017

1.2 Obiectul lucrării


Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării unui teren cu suprafața de 779.997,8 mp (conform ridicării topo avizată OCPI), înscris în CF nr. 280030. Pe acest teren se dorește organizarea rețelei stradale și reglementarea modului de utilizare a terenului pentru constituirea unei zone de locuințe individuale cu dotările publice aferente.

Obiectivul lucrării este detaliat în caietul de sarcini – temă de proiectare PUZ zona Borhanci.

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal are, conform avizului de oportunitate (nr.731/04.09.2017), suprafața de 817 682 mp, delimitată fiind de: Str. Gheorgheni și Str. Bicz (la nord), Str. Borhanciului (la sud) și drum de exploatare (la vest).

1.3 Surse documentare

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;
- Registrul Urbașiștilor din România – Norme de dimensionare pentru terenuri și construcții (dotări publice);
- Plan Urbanistic General municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj;

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru Zona Metropolitană Cluj-Napoca – perioada de programare 2014-2020;
- Plan Urbanistic Zonal ”Complex rezidențial – Borhanci” aprobat prin HCL nr. 687/02.12.1999;
- Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire ansamblu rezidențial ”Casarom” – etapa I aprobat prin HCL nr. 372/26.06.2007;
- Aviz de oportunitate nr. 731/04.09.2017;
- Studiu geotehnic și geochimic al amplasamentului.

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei


Terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal (S = 779.997,80, conform măsurătorilor cadastrale) se află în proprietatea privată a UAT Cluj-Napoca, în sud-estul Municipiului Cluj-Napoca, cartier Borhanci.

În această zonă se află fostul sat aparținător al municipiului Cluj-Napoca cunoscut sub denumirea de colonia Borhanci. Pe terenul ce face obiectul PUZ au existat și în trecut tentative de urbanizare, mai multe documentații de urbanism tip PUZ sau PUD fiind aprobate pe acest teren în ultimii 20 de ani. Ca resursă de teren a municipiului, terenul reprezintă o oportunitate de a dezvolta o zonă rezidențială (locuințe sociale / locuințe pentru tineri) care să răspundă astfel deficitului de locuințe existent în prezent în municipiul Cluj-Napoca.

De asemenea, pe acest teren proprietate a municipalității pot fi asigurate o serie de dotări publice care să răspundă nevoilor locuitorilor cartierului Borhanci – un cartier care a cunoscut o dezvoltare rezidențială importantă în ultimii ani, pe fondul reparcelării terenurilor agricole existente și a construirii de noi locuințe, fără asigurarea însă a unor dotări corespunzătoare.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul ce face obiectul studiului de oportunitate este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci, având acces atât dinspre strada Borhanciului, cât și dinspre nord (cartierul Sopor).

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Limitele terenului studiat sunt reprezentate de strada Borhanciului și parcelele agricole situate la vest de aceasta (către sud), parcelele agricole situate la vest de drumul de legătură Borhanci – Sopor (către est), străzile Gheorgheni și Biczac (către nord) și parcelele agricole situate la nord-est de strada Borhanciului (către vest).

Accesibilitatea terenului este astfel una bună, legătura cu municipiul Cluj-Napoca fiind realizată prin intermediul Străzii Borhanciului (3 km de cartierul Gheorgheni, unde se află cele mai apropiate dotări educaționale de tip liceu). De asemenea, legătura cu localitățile Apahida și Feleacu se poate realiza destul de facil, prin intermediul centurii ocolitoare Apahida-Vâlcele, aflată la doar 2 km către sud.


2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geologic, municipiul Cluj-Napoca se află în unitatea structurală a Bazinului Transilvaniei. Depozitele din cadrul teraselor sunt în general alcătuite din pietrișuri cu adâncimi de câțiva metri, cu toate acestea în lunca Someșului și în zona primei terase, deși straturile de pietrișuri depășesc 10 m, prezența argilei și turbei poate crea probleme în ceea ce privește fundarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat pe culoarul Someșului Mic și pe culoarele însoțitoare, la contactul Depresiunii Transilvaniei cu masivul muntors al Gilăului, precum și la întâlnirea Podișului Someșan cu Câmpia Transilvaniei. Zona de studiu se află în unitatea de relief a Dealului Sicului (Câmpia Transilvaniei) – zonă colinară care limitează la sud culoarul depresionar al Someșului Mic.

Terenul ce face obiectul PUZ se află pe o pantă medie de 10 %, ce coborâre de la punctul de altitudine maximă (circa 470 m) aflat în partea central-vestică a terenului către est și sud-est, unde altitudinile coboară până la 370 – 380 m. Conformarea morfologică a viitorului ansamblu va trebui să aibă în vedere reducerea numărului de construcții amplasate pe zonele marcate a fi cu risc foarte mare de alunecări de teren în PUG Municipiul Cluj-Napoca, în conformitate și cu concluziile studiului geotehnic realizat pentru această zonă.

În ceea ce privește hidrografia, municipiul Cluj-Napoca se află pe teritoriul bazinului hidrografic al bazinului Someș-Tisa. Va trebui avut în vedere modul în care sunt integrate în propunere talvegurile existente în acest areal, cel din partea de nord-est a terenului având deja dezvoltată de-a lungul său o vegetație specifică.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Din punct de vedere climatic, municipiul Cluj-Napoca se află într-un sector de climă continentală-moderată, având o temperatură medie anuală de peste 8° C, cu precipitații medii anuale între 500 și 800 mm. Valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului în această zonă este de 79 %. Este specifică circulația zonală a vânturilor dinspre vest. Solurile predominante sunt cernoziomurile argiloiluviale și cele aluviale (în lunca Someșului Mic).

2.4 Circulația

Accesul carosabil pe terenul studiat se poate realiza în prezent fie dinspre sud (Strada Borhanci), fie dinspre nord (străzile Bicz și Gheorgheni). Pe teren au fost identificate mai multe drumuri de exploatare, a căror lățime în prezent este insuficientă – traseele acestora ar putea fi însă preluate, parțial, în propunerea de reglementare urbanistică a zonei, ținând cont că majoritatea au panta suficient de mică pentru a permite organizarea rețelei stradale în jurul lor.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cu excepția parcelei pe care se află școala veche (circa 2.150 mp), terenul studiat este neconstruit, având în prezent utilizare agricolă – circa 77 ha sunt încadrați ca pășune, iar aproximativ 0,5 ha sunt încadrate ca fiind teren arabil. În afară de clădirea școlii vechi, parcela nu mai prezintă alte construcții cu caracter permanent.

Bilanț teritorial existent

Suprafață teren studiat - 779.977,80 mp - **100.00 %**


Suprafață teren agricol - 762.468 mp – **97,75 %**

Suprafață teren destinat pentru dotări și servicii - 2.175,7 mp – **0,28 %**

Suprafață teren ocupată de circulații - 15.334,10 mp – **1,97 %**

2.6 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, parcela beneficiază de existența rețelelor de distribuție a energiei electrice, de alimentare cu apă potabilă, de canalizare și de gaze naturale, existente pe străzile adiacente.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

2.7 Probleme de mediu

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Principala problemă este reprezentată de zonele cu risc mediu și mare de alunecări de teren, în cadrul cărora vor trebui respectate recomandările din studiul geotehnic realizat în cadrul acestei documentații.

Se remarcă faptul că vegetația existentă pe sit (specifică categoriei de folosință a terenului: pășune) este în prezent degradată, fiind necesară amenajarea unor spații verzi de calitate în cadrul viitoarei intervenții.

Existența rețelelor tehnico-edilitare reprezintă un element pozitiv, permițând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zona studiată (posibilitatea de racordare la rețelele de apă și de canalizare).

2.8 Opțiuni ale populației

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.


CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic și geochimic al amplasamentului recomandă, din punct de vedere tehnic, realizarea proiectului propus.

Țesutul urban aflat în imediata vecinătate a zonei de studiu este unul destructurat, ce nu oferă tipare morfo-tipologice care să poată servi drept model pentru viitoarea intervenție planificată pe acest sit.

Se remarcă ruptura morfologică între țesutul tradițional, de factură rurală, încă prezent de-a lungul străzii Borhanciului și a străzii Jorj Voicu, și țesutul urban transformat în urma reparcelării fostelor terenuri agricole.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	


În ceea ce privește conformarea spațial-volumetrică a clădirilor și relația clădire-parcelă, majoritatea clădirilor au un regim de înălțime P+M (se remarcă astfel răspândirea tipului de acoperire prin șarpantă). Noile zone rezidențiale dezvoltate se remarcă prin păstrarea alinierii clădirilor (3-5 m față de aliniament).

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate realizat, documentația Plan Urbanistic Zonal va ține cont de următoarele condiționări de natură normativă, funcțională, morfologică și de mediu:

- 1) Reglementările din Planul Urbanistic General – zonă de urbanizare în care, pe lângă reglementarea zonelor de locuit, este necesară prevederea unor zone verzi cu acces public, a unor servicii și dotări de interes public, precum și a unor zone pentru activități terțiare. Necesitatea de a respecta profilele minime stradale reglementate prin PUG Municipiul Cluj-Napoca (lățime stradă – 15 m).
- 2) Caracteristicile naturale ale terenului: panta (de la 480 m altitudine în partea central-vestică a terenului la 370-380 m în partea estică și sud-estică), talvegurile existente și riscul la alunecări de teren, ce limitează posibilitățile de organizare ale rețelei stradale și de construire pe terenul studiat.
- 3) Dimensionarea dotărilor de interes public propuse în conformitate cu numărul total de parcele cu funcțiune de locuire (incluzând aici condiția impusă de beneficiar, ca documentația să propună minim 178 de parcele cu suprafața de 300 mp ce ar urma să fie concesionate tinerilor căsătoriți).

Este astfel considerată oportună realizarea investiției, din următoarele motive:

- Realizarea unei zone de locuințe cu toate dotările și echipamentele necesare, dimensionate în conformitate cu populația viitoare estimată că va locui în acest areal
- Adaptarea soluției urbanistice propuse la caracteristicile terenului (pantă, risc alunecări de teren).
- Organizarea rețelei stradale în conformitate cu profilele stradale minime stipulate prin PUG Municipiul Cluj-Napoca.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, și în conformitate cu regimul economic și tehnic stipulat de Certificatul de Urbanism nr. 3670/27.07.2017, parcela se află situată în următoarele unități teritoriale de referință:


- **Ulid** în partea de sud-vest și nord-est – *Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*
- **Uls_A** în partea de sud-vest (terenul pe care se află școala veche) – *Zonă de urbanizare – zonă de instituții și servicii publice de interes public construite în ansambluri independente*
- **A** pe cea mai mare parte a parcelei studiate: *Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.*

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere în primul rând schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială / pentru dotări și servicii publice conexe locuirii. Propunerea reglementată va trebui să țină cont și de faptul că zona este susceptibilă la alunecări de teren (risc foarte mare), conform prevederilor PUG Cluj-Napoca.

Conform Certificatului de Urbanism, în vederea satisfacerii nevoilor viitorilor locuitori, se va avea în vedere propunerea unor subzone **Is** (Instituții și servicii publice), **Va** (Zone verzi cu acces public nelimitat: scuaruri, grădini, parcuri), precum și posibilitatea propunerii unor subzone **Et** (activități economice cu caracter terțiar situate în zone predominant rezidențiale). De asemenea, se va avea în vedere lărgirea străzilor existente astfel încât să fie respectate profilele stradale stipulate prin PUG (în acest caz – profil III.F – 15 m lățime pentru circulații dublu sens și profil IV.2 pentru bucle cu sens unic, iar în cazul Străzii Borhanciului – profil III.B – 18 m lățime).

În trecut, pe acest teren au mai fost realizate și alte documentații de urbanism: PUZ – Complex rezidențial Borhanci (aprobat prin Hotărârea nr. 687/1999), ce reglementa condițiile urbanistice de acces și amplasare pentru construirea de locuințe și echipamente publice aferente acestora, dar și PUD pentru construire ansamblu rezidențial "Casarom" – etapa I (aprobat prin Hotărârea nr. 372/2007).

Deși aceste documentații nu mai sunt în vigoare în prezent, anumite idei privind conformarea spațial-volumetrică a ansamblului rezidențial, organizarea rețelei stradale sau zonificarea funcțională pot fi de interes pentru prezenta documentație.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se va avea în vedere amenajarea a două spații verzi majore (“spine”) transversale, în zonele considerate a fi, conform PUG Municipiul Cluj-Napoca, cu risc foarte mare de alunecări de teren. De asemenea, pentru facilitarea accesului pietonal între străzile situate la cote diferite, se propune realizarea unor spații verzi transversale de dimensiuni mai mici, atât în partea de nord, cât și în partea de sud a sitului. Aceste spații verzi vor fi adaptate topografiei terenului, fiind un mijloc de a valorifica diferențele de nivel din punct de vedere peisagistic.

3.4 Modernizarea circulației


Amplasarea circulațiilor principale va fi realizată în lungul curbelor de nivel, pentru o cât mai bună adaptare a rețelei stradale la topografie. Se va avea în vedere ca circulațiile propuse să nu aibă o pantă mai mare de 8-10 % (și aceasta doar local, în zonele de urcare/coborâre – vezi străzile marcate în planșa de reglementări a PUZ).

Toate circulațiile publice propuse cu dublu sens (inclusiv străzile adiacente reglementate astfel prin PUG) vor avea lățimea de 15,0 m, incluzând 7,0 m carosabi, 2,5 m plantație de aliniament / locuri de parcare pe ambele laturi, 1,5 m trotuar pe ambele laturi. Excepție face Strada Borhanci, reglementată prin PUG cu profil III.B (18,0 m lățime). De asemenea, în interiorul zonei de locuințe propuse se propune, la nivel local, deservirea parcelor de locuințe individuale cu străzi de sens unic având profilul IV.2 propus prin PUG (9,0 m lățime), precum și prin fundături cu maxim 100 m lungime și 9,0 m lățime.

Dată fiind densitatea relativ scăzută preconizată pentru zona de studiu (sub 50 locuitori / ha), nu a fost considerată necesară propunerea unor circulații mai late de 15,0 m (profil stradal PUG III.F). Cu toate acestea, în vederea ierarhizării circulațiilor carosabile, s-a propus realizarea unei circulații de tip inel către limitele terenului studiat, plus o circulație mediană (accese suplimentare propuse în partea de nord și de sud a terenului). Toate celelalte circulații vor fi fie destinate exclusiv riveranilor, fie vor fi reglementate ca zone 30.

Prin urmare, ierarhia propusă în cazul circulațiilor, la nivelul zonei reglementate prin PUZ, este următoarea:

- Nivel 1: Stradă 15,0 m lățime (profil stradal PUG III.F) – circulație principală

PROIECTANT S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992	<i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i> Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL
	


- Nivel 2: Stradă 15,0 m lățime (profil stradal PUG III.F) – circulație secundară (zonă 30)
- Nivel 3: Stradă 9,0 m lățime (profil stradal PUG IV.2 – sens unic) - circulație secundară (accesibilă exclusiv riveranilor).
- Nivel 4: Fundătură 9,0 m lățime – circulație secundară accesibilă exclusiv riveranilor.

Astfel, pe lângă cele 3 accese carosabile existente deja (din străzile Borhanci, Bicz și Gheorgheni), au mai fost propuse două accese în partea de sud a parcelei și un acces în partea de nord.

Tabelul de mai jos cuprinde o propunere privind atribuirea de nume de străzi, pe categoriile de importanță prevăzute în prezentul plan urbanistic.

Nr.	Nume stradă	Categorie de importanță
1	Strada Bicz (existentă + extindere)	Nivel 1
2	Strada Gheorgheni (existentă + extindere)	Nivel 1
3	Strada Bruxelles (propusă)	Nivel 1
4	Strada Londra (propusă)	Nivel 1
5	Strada Roma (propusă)	Nivel 1
6	Strada Viena (propusă)	Nivel 1
7	Strada Washington (propusă)	Nivel 1
8	Strada Berlin (propusă)	Nivel 2 + 3
9	Strada Dublin (propusă)	Nivel 2
10	Strada Haga (propusă)	Nivel 2
11	Strada Lisabona (propusă)	Nivel 2
12	Strada Atena (propusă)	Nivel 3
13	Strada Berna (propusă)	Nivel 3
14	Strada Copenhaga (propusă)	Nivel 3
15	Strada Helsinki (propusă)	Nivel 3
16	Strada Luxemburg (propusă)	Nivel 3
17	Strada Madrid (propusă)	Nivel 3
18	Strada Oslo (propusă)	Nivel 3
19	Strada Stockholm (propusă)	Nivel 3
20	Strada Strasbourg (propusă)	Nivel 3
21	Intrarea Stockholm (propusă)	Nivel 4

Toate locurile de parcare pentru rezidenți vor fi asigurate în cadrul parcelei, locurile de parcare la stradă fiind destinate exclusiv vizitatorilor sau dotărilor conexe locuirii.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Conform temei de proiectare, este propusă de asemenea amplasarea unei stații terminus de autobuz pe terenul studiat, conform cerințelor din caietul de sarcini (UTR Tr). Această stație va fi amplasată în zona central-vestică a terenului studiat, în imediata vecinătate a zonei de instituții și servicii publice (dotări) propuse.

În cazul în care se dorește extinderea rețelei de transport public pe circulațiile majore, **profilul stradal propus permite amenajarea stațiilor de transport public** prin întreruperea plantațiilor de aliniament în dreptul locurilor destinate opririi autobuzelor. În acest sens, planșa de reglementări cuprinde o propunere privind posibila amplasare a stațiilor de transport public pe aceste circulații majore, luând în considerare zona UTR Tr ca punct terminus al acestor linii de autobuz.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici


Conceptul urbanistic de organizare funcțională și morfologică a terenului analizat a avut în vedere, pe lângă conformarea circulațiilor și amenajarea celor două spine transversale majore, și următoarele principii:

- Organizarea unor zone de concentrare a dotărilor publice la capătul celor două spații verzi majore: o zonă în nordul terenului și alta în partea sa central-vestică.
- Reglementarea unor zone pentru activități terțiare în lungul celor două ”spine” verzi majore, pe marginea acestora.
- Amenajarea unor spații verzi de mai mici dimensiuni, tot transversale, în vederea facilitării accesului pietonal pe direcția est-vest.

În zona dealului Borhanci, se propune realizarea unui centru de cartier (UTR **M4 – Zonă mixtă adiacentă arterelor de importanță locală**). Pe lângă funcțiuni administrative, activități economice terțiare (comerț, servicii financiar-bancare etc.), funcțiuni culturale sau educaționale, în această zonă va fi permisă și locuirea colectivă, cu condiția ca suprafața ocupată de locuire să nu depășească 50 % din aria construit-desfășurată propusă la nivelul fiecărei parcele.

Propunere de reglementare UTR **M4**:

- Retrageri minime:
 - o 5.00 m față de aliniament
 - o 5.00 m față de limita posterioară a parcelelor

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

- 5.00 m față de limitele laterale
- Înălțime maximă: P+3 (16 m)
- POT maxim: 50 %
- CUT maxim: 2.0
- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei


Pentru restul zonei, propunerea este de a realiza 930 parcele pentru locuințe individuale (în regim cuplat – parcele cu deschideri sub 12.0 m – sau individual pentru parcelele cu deschideri de peste 12.0 m). Dintre cele 930 parcele pentru locuine individuale, 184 vor putea fi concesionate tinerilor căsătoriți, conform cerințelor beneficiarului (suprafață de 300 mp).

Pentru parcelele cu deschidere la stradă sub 10.0 m sau suprafață sub 200 mp, se permite construirea de locuințe înșiruite sau cover, conform planșei de reglementări atașate.

Locuințele individuale vor fi incluse în UTR **Lid – Zonă locuințe individuale**, având următoarele propuneri de reglementare:

- Retrageri minime:
 - 5.00 m față de aliniament (garajul poate fi exceptat de la această prevedere în condițiile specificate prin RLU)
 - 5.00 m față de limita posterioară a parcelelor (0.00 m în cazul locuințelor cover)
 - 3.00 m față de limita laterală (0.00 m pe una din laturi în cazul locuințelor cuplate / pe ambele laturi în cazul locuințelor înșiruite)
- Înălțime maximă: (D)+P+1 / (D)+P+M (7 m măsurați la cota de acces în clădire)
- POT maxim: 30 % (40 % pentru locuințele înșiruite sau de tip cover)
- CUT maxim: 0.6 (0.8 pentru locuințele înșiruite sau de tip cover)
- Toate locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor. Va fi prevăzut, în cadrul circulațiilor publice, un număr de minim 10 % locuri de parcare pentru vizitatori, ce vor fi amplasate conform profilului stradal III.F din PUG Municipiul Cluj-Napoca.


Tabelul de mai jos prezintă dimensionarea principalelor categorii de dotări, în conformitate cu numărul de parcele ocupate de locuințe individuale. Aceste dotări vor fi grupate în cele două zone reglementate în UTR Is propuse. Amplasarea fiecărei categorii de dotări pe terenul corespunzător va fi decisă de beneficiar, în conformitate cu reglementările acestui PUZ și cu recomandările din tabelul de mai jos.

PROIECTANT S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992	„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI” Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL
	

Categorie	Dimensionare	Observații
Parcele cu funcțiunea reglementată - zone de locuințe individuale	930	O singură locuință / parcelă.
Suprafață locuințe în zone mixte	34.600 mp	Maxim 50 % din aria construit desfășurată, conform regulament pentru UTR M4
Număr estimat de locuințe zona mixtă	462	Locuință medie – 60 mp (20 % zone comune – casa scării, lifturi)
Număr total de locuințe estimat	1.392	Locuințe individuale + locuințe colective (zona mixtă)
Populație totală estimată	3.480 locuitori	2,5 locuitori / locuință
Populație antepreșcolară estimată (sub 3 ani)	31 copii	9 copii/1000 locuitori (cf. recomandări RUR – <i>Ghid dimensionare dotări</i>)
Suprafață minimă dotări – creșă	775 mp	25 mp / copil (cf. recomandări RUR – <i>Ghid dimensionare dotări</i>)
Populație preșcolară estimată (3-6 ani)	227 copii	6,5 % din numărul total de locuitori estimat
Suprafață minimă dotări – grădiniță	4.540 mp	20 mp / teren per copil (cf. recomandări RUR – <i>Ghid dimensionare dotări</i>) Se recomandă realizarea a două grădinițe: una în zona de dotări din nord, una în zona de dotări din centru.
Populație școlară estimată (7 – 15 ani)	609 elevi	17,5 % din numărul total de locuitori estimați
Suprafață minimă dotări – școli	9.600 mp	2 școli cu suprafața terenului de 4.800 mp (8 săli de clase în mediul urban - cf. recomandări RUR – <i>Ghid dimensionare dotări</i>) – o școală realizată în zona de dotări din centru, alta în zona de dotări din nord.
Suprafață minimă dotări – dispensar	1.500 mp	Dispensar capacitate mică în mediul urban: 300 consultații pe zi, suprafață teren 5 mp/consultație (cf. recomandări RUR – <i>Ghid dimensionare dotări</i>). Dispensarul se va amplasa în zona de dotări din partea central-vestică a terenului.

Prin urmare, suprafața minimă estimată pentru dotările de interes public (creșe, grădinițe, școli, dispensar) este de circa 1,64 ha, fiind astfel situată sub suprafața propusă prin reglementare (2,88 ha). Acest lucru permite o flexibilitate în ceea ce privește dispunerea acestor dotări, precum și posibilitatea realizării și a unor alte tipuri de dotări, precum spații comerciale și de servicii, biserică sau bibliotecă. De asemenea, această flexibilitate permite beneficiarului realizarea unor dotări de dimensiuni mai mari, care să deservească și restul cartierului Borhanci. Acesta se remarcă în ultimii ani prin dezvoltarea într-un ritm susținut a noilor zone rezidențiale, fără echiparea adecvată a acestor zone cu dotările necesare.

Toate aceste dotări publice vor fi incluse în UTR **Is – Zonă instituții și servicii publice**, având următoarele propuneri de reglementare:

PROIECTANT S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992	<i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i> Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL
	


- Retrageri minime:
 - o 5.00 m față de aliniament
 - o 5.00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - o 5.00 m față de limitele laterale
- Înălțime maximă: (D)+P+3 (13 m)
- POT maxim: 40 %
- CUT maxim: 1.6
- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei sau pe circulațiile publice adiacente

Tabelul de mai jos prezintă dimensionarea **spațiilor verzi**, în conformitate cu numărul de parcele ocupate de locuințe individuale:

Categorie	Dimensionare	Observații
Populație totală estimată	3.480 locuitori	2,5 locuitori / locuință
Suprafață minimă de spațiu verde cu acces public	90.480 mp	26 mp/locuitor

Prin urmare, se observă că spațiile verzi propuse – incluse în **UTR Va – Zonă verde: scuar, grădină, parc cu acces nelimitat** – au o suprafață de 12,35 ha, depășind astfel suprafața minimă necesară noii dezvoltări (9,05 ha). Reglementările pentru acest UTR vor prelua elementele stipulate deja în Regulamentul Local de Urbanism – PUG Municipiul Cluj-Napoca pentru UTR-ul Va (POT maxim 5 %, CUT maxim 0.1).

Spațiile verzi propuse pot fi încadrate în două categorii: spațiile verzi majore ("spine" verzi, dispuse transversal pe teren, pe direcția est-vest, incluzând inclusiv dotări sportive de mici dimensiuni) și spațiile verzi minore (dispuse în interiorul țesutului de locuințe individuale și incluzând locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport de mici dimensiuni, spații comunitare cu mobilier urban adecvat și alei pietonale care să faciliteze accesul pe direcția est-vest). Pe lângă aceste spații verzi de dimensiuni mai mari, toate circulațiile publice (exceptând fundăturile) vor include plantații de aliniament cu o lățime de 2,50 m / sens de circulație, întrerupte pe alocuri de spații destinate parcării autovehiculelor, conform profilelor stradale III.F și IV.2 din PUG Municipiul Cluj-Napoca.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Pe lângă zonele de locuire, zonele pentru dotări publice și zonele verzi propuse, dezvoltarea terenului studiat va avea în vedere și includerea unor **zone de activități economice cu caracter terțiar – Et**. Localizate preponderent în vecinătatea celor două ”spine” verzi propuse, dar și la intersecția circulațiilor majore, aceste zone vor cuprinde spații comerciale și servicii (alimentație publică) aflate în legătură directă cu aceste spații verzi.

Propuneri de reglementare (UTR Et):


- Retrageri minime:
 - o 5.00 m față de aliniament
 - o 5.00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - o 5.00 m față de limitele laterale
- Înălțime maximă: (D)+P+3 (13 m)
- POT maxim: 50 %
- CUT maxim: 2.0
- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei

Pe terenul studiat au fost prevăzute și parcele reglementate în zona funcțională **ED** (zone aferente infrastructurii edilitare). Destinată unor echipamente edilitare de tip posturi de transformare, stații de reglare gaze, stații de pompare, microstații de epurare sau rezervoare de apă, pentru acest UTR au fost stabilite următoarele reglementări:

Propuneri de reglementare (UTR Et):

- Retrageri minime:
 - o 6.00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - o 4.00 m față de limitele laterale
- Înălțime maximă: P+3 (13 m)
- POT maxim: 60 %
- CUT maxim: 1.2

Pentru stația terminus de autobuz (UTR **Tr**), reglementarea propusă este POT maxim 10 % și CUT maxim 0.1 pentru amplasarea construcțiilor specifice.

PROIECTANT S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992	<i>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</i> Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL
	

Bilanț teritorial propus

Zonă funcțională	Suprafață (ha)	% Suprafață
M4 – Zonă mixtă adiacentă arterelor de importanță locală	3.46 ha	4.44 %
Lid – Zonă locuințe individuale	36.84 ha	47.23 %
Is – Zonă instituții și servicii publice	2.95 ha	3.78 %
Et – Zonă activități economice terțiare	2.52 ha	3.23 %
Va – Zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	12.35 ha	15.83 %
ED – Zonă aferentă infrastructurii edilitare	1.33 ha	1.33 %
Tr – Zonă transporturi rutiere (stație terminus autobuz)	0.32 ha	0.41 %
Circulații	18.23 ha	23.37 %
TOTAL	78.00 ha	100.00 %

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare


Parcela studiată beneficiază deja de rețelele tehnico-edilitare necesare (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale). Se va asigura deservirea întregii zone cu infrastructura tehnico-edilitară necesară, prin extinderea acestora de-a lungul circulațiilor propuse. Se va avea în vedere respectarea limitelor de protecție și a condițiilor tehnice de construire impuse de avizatori. Vor fi prevăzute echipamente edilitare conform studiilor de specialitate și cerințelor impuse de avizatori.

3.7 Protecția mediului

Se recomandă realizarea unor plantații atât în spațiile verzi existente, cât și în cadrul parcelelor din zona de locuit. Se va avea în vedere amenajarea unor spații verzi de calitate inclusiv pe parcelele destinate instituțiilor și serviciilor publice propuse (minim 30 % spații verzi pe parcele).

Se va asigura racordarea la infrastructura de apă și canalizare a tuturor investițiilor realizate în această zonă (locuințe individuale, dotări și servicii, alte activități economice), în conformitate cu prevederile procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Gestiunea deșeurilor va fi realizată individual, pe fiecare parcelă, cu respectarea prevederilor Consiliului Local cu privire la asigurarea serviciilor de salubritate și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHanci – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHanci, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Sunt interzise, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, orice utilizări ce ar putea determina un impact semnificativ asupra mediului (industrie poluantă).

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul este proprietatea UAT Municipiul Cluj-Napoca – cu toate acestea o mare parte din el va putea fi valorificat odată cu finalizarea investiției, prin concesionarea parcelelor către viitorii locuitori. Se va avea în vedere transferul în domeniul public al UAT Cluj-Napoca a terenurilor aferente circulațiilor și spațiilor verzi publice (suprafață totală – 30,58 ha, conform planșei Proprietatea asupra terenurilor).


CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca ar permite realizarea următoarelor intervenții:

- 1) Posibilitatea realizării unei zone de locuințe individuale de calitate (inclusiv locuințe pentru tineri căsătoriți), ce dispun de toate dotările și echipamentele necesare, într-un areal aflat la doar 6 km de centrul municipiului Cluj-Napoca – un răspuns la deficitul de locuințe existent în acest moment în municipiu.
- 2) Reglementarea unui centru de cartier, precum și a unor zone de dotări publice, activități economice terțiare și spații verzi majore în cartierul Borhanci, puțin dezvoltat în prezent.

Următoarele categorii de investiții vor trebui suportate inițial de către autoritatea publică locală:

- Sistematizarea verticală a terenului
- Realizarea circulațiilor propuse (suprafață: 18,23 ha)
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale)
- Amenajarea terenurilor și construirea dotărilor propuse (minim): 1 creșă, 2 grădinițe, 2 școli, 1 dispensar (suprafață: 1,64 ha).
- Amenajarea spațiilor verzi propuse (inclusiv terenuri de sport / locuri de joacă pentru copii – suprafață 12,35 ha). Se poate avea în vedere amenajarea spațiilor verzi de mici dimensiuni, din cadrul zonelor rezidențiale compacte, împreună cu locuitorii acestor zone.

<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. SPIRICOM S.R.L. J 40/25308/1992</p>	<p>„P.U.Z. ZONA BORHANCI – PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI”</p> <p>Beneficiar (proprietar): UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</p> <p>Adresa : COLONIA BORHANCI, MUNICIPIUL CLUJ, JUDEȚUL CLUJ</p> <p>Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL</p>
	

Se poate avea în vedere o etapizare a intervențiilor propuse în prezentul Plan Urbanistic Zonal, după cum urmează: (1) sistematizarea verticală a terenului și realizarea circulațiilor propuse, împreună cu infrastructura tehnico-edilitară necesară, (2) realizarea dotărilor publice și concesionarea parcelelor destinate locuințelor pentru tineri căsătoriți, (3) continuarea implementării PUZ, de la vest către est, prin vânzarea / concesionarea celorlalte parcele destinate locuirii sau activităților economice.

CAPITOLUL 5 – ANEXE

Întocmit
dr. urb. Matei Coheci

Șef proiect
dr. urb. Matei Coheci