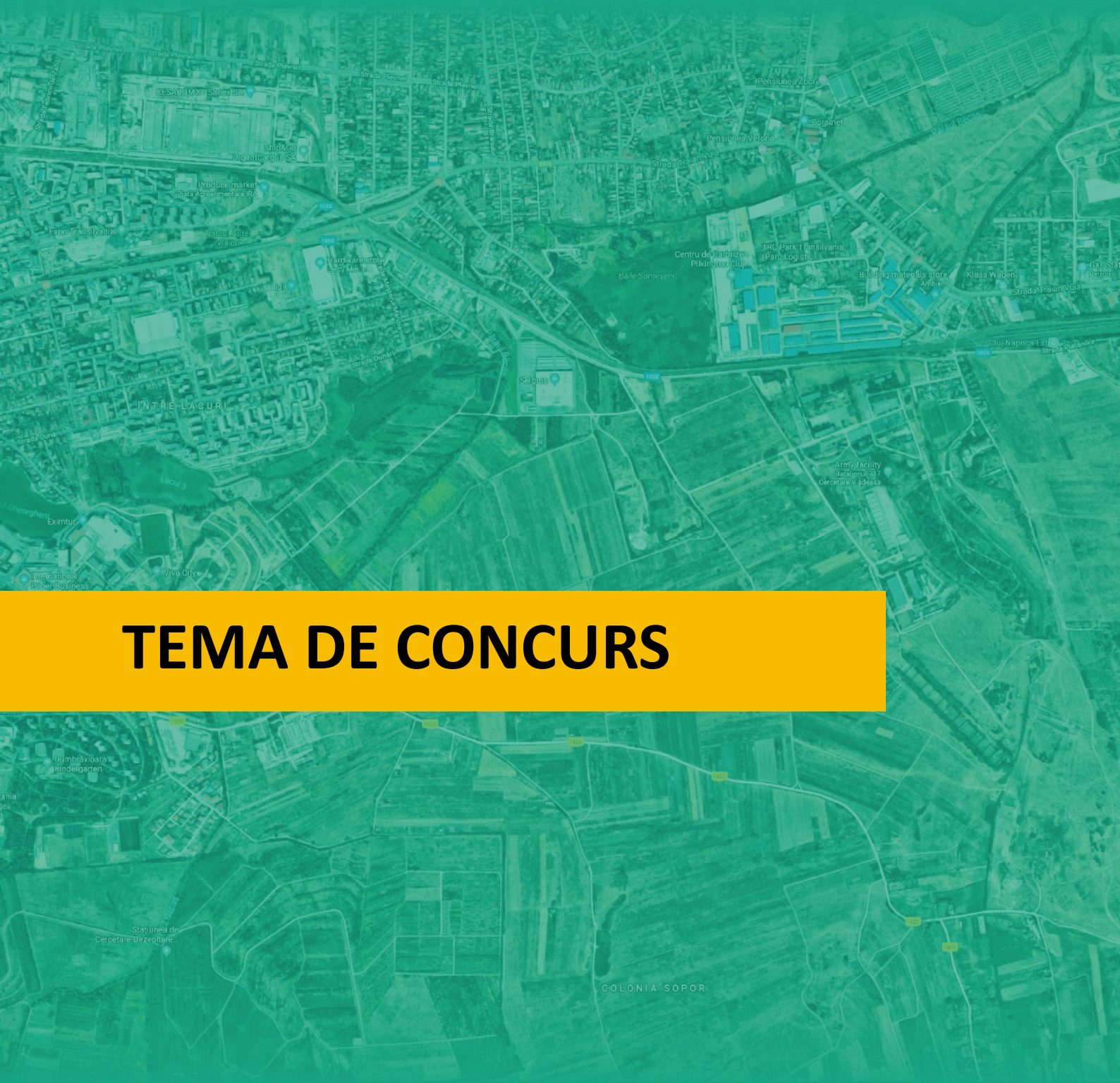
Concurs de soluții

Cluj-Napoca 2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

SOPOR MASTERPLAN



TEMA DE CONCURS

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
TRANSILVANIA

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

Masterplan SOPOR
Plan urbanistic zonal
Cluj Napoca 2019
Tema de concurs

Obiectul proiectului:	**CONCURS DE SOLUȚII MASTERPLAN SOPOR**
Beneficiarul :	**PRIMĂRIA MUN.CLUJ-NAPOCA**
Promotorul concursului:	**PRIMĂRIA MUN.CLUJ-NAPOCA**
Amplasamentul:	**Cluj-Napoca, intravilan**
Organizator :	**Filiala TRANSILVANIA a ORDINULUI ARHITECȚILOR din ROMÂNIA, în parteneriat cu ORDINUL ARHITECȚILOR din ROMÂNIA**

1. DATE GENERALE
1.1 Promotorul și premisele concursului

Promotorul concursului este Primăria Municipiului Cluj-Napoca, care va deveni inițiatorul documentației de urbanism ce se va contracta în urma acestui concurs.

Organizatorul concursului este Ordinul Arhitecților din România prin Filiala Teritorială Transilvania, în parteneriat cu Ordinului Arhitecților din România.

" În trecut, locurile de muncă se bazau pe mușchi, acum pe creiere, iar în viitor se vor baza pe inimă"- Minouche Shafik, directoare London School of Economics and Political Science.

Cum arată un cartier proiectat pentru viitorii locuitori, într-o lume în care, în economie, pe lângă PIB (Produs Intern Brut), vor fi introduși și indicatori ai calității vieții? Cu siguranță va fi un oraș care ține cont de sensibilitatea și condiția omului pe pământ, a omului cu un stil de viață sănătos, a omului conștient că întreaga lui activitate își extrage resursele din natură, drept pentru care va trebui să trăiască în echilibru cu ea. Ne gândim la generația actuală, dar mai ales la cele ale următorilor 30 de ani. Ne așteptăm la un oraș mai mult pentru oameni decât pentru mașini, cu acces la majoritatea funcțiunilor necesare în cotidian pe jos sau cu bicicleta și bine conectat la zonele deja urbanizate, în special prin transportul în comun. Pentru a încuraja deplasările pietonale, spatiile publice vor trebui sa fie atractive,

iar vara sa fie răcoroase. Astfel, vegetația și rețeaua de spații verzi, conectându-se la cele existente, vor contribui semnificativ la plusul de valoare imobiliară.

Zona Sopor este un teritoriu în intravilanul municipiului Cluj Napoca, compus din terenuri de diferite dimensiuni, în proprietate privată. Zona a mai fost studiată anterior, dar numai parțial, și s-au elaborat Planuri Urbanistice Zonale pentru unele porțiuni, însă această implementarea fragmentată nu poate asigura o dezvoltare structurată, armonioasă și durabilă a zonei.

Primăria municipiului Cluj Napoca dorește dezvoltarea durabilă a orașului pentru secolul al XXI-lea, vizând să asigure locuitorilor actuali și viitori, condițiile unei vieți de calitate (varietate de locuire, funcționalitate echilibrată, infrastructură adecvată, relație echilibrată cu natura etc.).

Deși teritoriul viitorului Cartier Sopor este în cea mai mare parte proprietate privată, autoritatea publică locală dorește ca această nouă dezvoltare, structurată după principii contemporane si sustenabile, să devină un exemplu de urbanizare, în care inițiativa publică și cea privată să poată coopera în interesul tuturor locuitorilor.

Orașul

În acest moment, orașul Cluj-Napoca concentrează 45% din totalul populației județene, o populație de 727.000 de persoane în 2017. Populația județului a avut o creștere de 5,2% față de momentul recensământului în 2011, zona metropolitană concentrând majoritatea acestei creșteri. Populația din zona metropolitană a crescut cu 15,7%, adică cu aproape 14.000 de persoane, în timp ce populația din Cluj-Napoca a rămas statică.

Cluj Napoca este reşedința județului Cluj și reprezintă cel mai important centru urban al Transilvaniei, care atrage în continuare oameni datorită dinamicii sale economice și culturale, oportunităților și competitivității. Fiind un centru universitar de prestigiu şi având una dintre cele mai dinamice economii din România, municipiul Cluj Napoca se poziționează pe primele locuri din Europa ca potențial de dezvoltare. În 2015 Eurostat a publicat un sondaj legat de calitatea vieții în orașele europene, conform căruia Cluj Napoca s-a situat pe locul al doilea în Europa în ceea ce privește ușurința de a găsi locuri de muncă.

Datorită acestei dezvoltării economice, presiunea este mare atât în ceea ce privește cererea de noi locuințe, cât și în privința mobilității urbane. Se pune presiune în special pe zonele periurbane, pe periferie și localitățile limitrofe; fenomenul de *sprawl* este extrem de vizibil și aici, ca și în toate orașele care se dezvoltă în ritm alert. [1]

[1] Pact pentru Mobilitate - cluj21.ro

Atât la nivel european, cât și național, există tendințe de creștere a numărului de autovehicule (număr de autovehicule/ 1000 locuitori). [2]

Pe teritoriul municipiul Cluj-Napoca,terenul agricol din zona căii Soporului reprezintă o rezervă, din punct de vedere al extinderii mediului construit. Aceasta a fost inclusă prin PUG în intravilanul municipiului din anul 1998. Cel mai recent PUG încearcă să structureze teritoriul printr-o rețea de străzi și zone de urbanizare, iar prin prezentul concurs a venit momentul pentru planificarea detaliată.

2. Scopul concursului

Concursul de soluții are ca scop selectarea celei mai bune soluții în vederea "Elaborării unui MASTERPLAN / Plan Urbanistic Zonal în cartierul *Coloniile Sopor* din Municipiul Cluj-Napoca".

Prin concurs se dorește identificarea unui nou mod de urbanizare sustenabil, orientat spre generațiile viitoare și spre bună convieţuire. Obiectivul este creșterea calității vieții oamenilor în mediul urban prin soluții integratoare și inovatoare.

Primăria municipiului Cluj Napoca asigură finanțarea pentru noua planificare urbană: de la concursul de soluții/ masterplan la elaborarea Planului Urbanistic Zonalși construirea etapizată a infrastructurii și a dotărilor publice.

Urbanizarea propusă va aduce o valoare crescută a proprietăților private din zonă, prin utilizare judicioasă a teritoriului, coerență urbanistică, soluții pentru creșterea calității vieții și a coeziunii în vecinătate.

În același timp, investitorii privați vor beneficia de noi oportunități de investiție și de plus valoare prin inovație urbanistică, toate acestea cu condiția colaborării între 3 principali actori urbani:

- proprietari de teren
- dezvoltatori imobiliari
- autoritate publică locală

Participanții sunt invitați prin acest concurs să prezinte nu numai o viziune spațială de dezvoltare a zonei ci și o strategie, astfel încât noua dezvoltare să devină un mediu locuibil structurat, "etapizabil", sustenabil, oferind de asemenea și suficientă flexibilitate dezvoltatorilor privați care doresc să construiască.

3. Amplasamentul

a. **Planificări urbane anterioare**

[2] ibidem 1

Zona este constituită dintr-un număr mare de proprietăți agricole, în care se remarcă și construcții de locuințe: pe de-o parte, clădiri colective cu înălțimi de 10-16 niveluri supraterane, pentru care s-au elaborat documentații de urbanism în zona de vest și, pe de altă parte, locuințe individuale construite răzleț.

Documentațiile de urbanism care s-au elaborat în anii 2006, 2007, 2008 și 2017 reglementează clădiri având regimuri de înălțime de P+9, P+10, P+14 și P+16. În apropierea limitei de sud a zonei de studiu, dar în exteriorul ei, a fost elaborată o documentație de urbanism, în anul 2006, care propune o parcelare predominant pentru locuințe individuale. (Anexa 3.4.)

Zonele incluse în PUZ sau PUD anterioare se vor exclude din propunerile prezentului concurs, reglementările acestora vor fi preluate în soluție.

b. **Delimitarea zonei și vecinătățile**

Suprafața zonei studiate este de 250 ha, se află în partea de est a municipiului Cluj Napoca și are următoarele vecinătăți:

- La **nord-vest**, râul Becaș, iar pe un segment de-a lungul lui, se găsește noua bază sportivă ”Gheorgheni”. Cea mai lungă parte a laturii dinspre nord-vest este învecinată cu o zonă umedă cu vegetație joasă și înaltă, propusă prin P.U.G pentru spații verzi, parcuri și grădini publice, teren parțial acoperit cu ape, stuf și turbă. În anii 1960, datorită condițiilor propice funcțiunii, a fost propus proiectul ”Parc Est”,prin extinderea oglinzilor de apă și amenajarea cu pistă de canotaj si alte dotări de loisir. Pe acest amplasament, Primăria Municipiului tinde să asigure terenul pentru construcția unui parc acvatic și a comandat elaborarea unui masterplan.
- La **nord,**zona studiată este mărginită de drumul județean 105S, magistrala de cale ferată 300 București-Oradea. Învecinată cu această limită, ”Băile Someșeni” este un areal salifer amenajat în perioada interbelică de către prof. dr. Dominic Stanca ca obiectiv balnear. Astăzi băile sunt nefuncționale din lipsa investițiilor, dar constituie o zonă cu potențial, bazată pe resursa naturală existentă- sarea. În imediata vecinătate a zonei, sunt menționate în lista monumentelor istorice: un sit arheologic, tumuli, și o așezare (la adresa ”Someșeni-Băi”), însă niciunul dintre acestea nu este încă identificat spațial.
- În partea de **nord-est**, la o distanță aeriană de 1,2 km, se află Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj, precum și pista Aeroclubului 075-255. Ambele generează servituți aeronautice aproape pe întreaga suprafață a zonei studiate. Înălțimile clădirilor vor putea depăși 30m doar în limita reglementărilor aeronautice civile.
- La **est**, se găsește o unitate militară, având zona de protecție conform *Anexa 5.1* și terenuri agricole propuse prin P.U.G. pentru urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, semi colective şi colective mici.

- La **vest**, se găsesc cartierul de locuințe colective ”Gheorgheni”, construit în anii 1960, baza de troleibuze a CTP Cluj-Napoca și o zonă pentru locuințe individuale construite în ultimii 20 de ani.
- În partea de **sud**, zona de studiu se învecinează parțial cu ”livezile Palocsay” stațiunea experimentală horti-viticolă, administrată de Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară. Prin P.U.G. se propune păstrarea funcțiunii actuale. Tot în zona de sud se învecinează o suprafață cu terenuri agricole, propuse însă prin PUG pentru urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime.

c. Funcțiuni actuale

Terenul are o istorie administrativ-urbanistică care îl face o rezervă pentru construcția de locuințe și funcțiuni complementare,utilizarea actuală a teritoriului delimitat fiind predominant agricolă.

Până acum, s-a construit puțin: case individuale și locuințe colective. În zona studiată au fost înregistrate cadastral imobile-construcții 24 de locuințe individuale, un depozit ISU (Inspectoratul pentru Situații de Urgență), 7 clădiri de locuințe colective șicâteva clădiri vechi agro-tehnice. Construcțiile de locuințe existente vor fi integrate în propunerile de soluții ale concursului.

Planul Urbanistic General (PUG) prevede: (a) zone de urbanizare cu funcțiuni mixte și economice de-a lungul principalelor artere de circulație, (b) zone de urbanizare cu funcțiuni de locuire colective și individuale, (c) zone verzi de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, în zona râului Becaș, iar (d) profilele străzilor ce leagă între ele zonele sunt de asemenea reglementate.

Sunt de remarcat, de asemenea, și zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor de gaz,cât și zonele de servitute aeronautică.(Anexa 5.1)

d. Circulații

În zona studiată, la lansarea concursului, se află în fază de planificare, la nivel de studiu de fezabilitate, două căi de circulație:

- Inelul Sudic - Tronsonul Someșeni-Borhanci, pentru care sunt în elaborare mai multe variante de soluții preliminare (Anexa 3.5).
- Calea Soporului, cu traseul conform celui propus prin P.U.G;

Celelalte căi de circulație existente vizibile în ortofotoplan, sunt drumuri agricole sau drumuri de exploatare.

e. Regimul de proprietate

În zona studiată, toate parcelele sunt proprietăți private.

Drumurile marcate în Anexa 5.3sunt cunoscute ca fiindpublice.

Albia minoră a râului Becaș aparține domeniului public al statului și se află în administrarea A.N. Apele Române.

f. Solul

Zona Colonia Sopor este amplasată pe terasa a V-a a Someșului, cunoscută și sub denumirea ”Terasa Cetățuii” și apare sub forma unor umeri puternic fragmentați și parțial erodați.

Încă din reprezentările cartografice din secolele al XVIII-lea și al XIX-lea, sunt evidențiate mai multe zone umede (Anexele 5.4, 5.5, 5.6). În zona umedă dinspre N-E față de limita zonei studiate, pe hărțile din secolulal XIX-lea se menționează ”Rennbahn”, ceea ce ar putea indica un posibil hipodrom. În același timp, notația ”Im Hochsommer trocken” dă indicii despre natura solului în funcție de anotimp și anume ”Uscat în miezul verii” -.

Studiile actuale arată că formațiunea geologică de bază este alcătuită din marne și gresii de vârstă badeniană-samarțiană, peste care apar straturile de terasă formate din pietrișuri și nisipuri, acoperite cu depozite organice cu grosimi apreciabile: mâluri și turbă în apropierea pârâului Becaș (40-50m grosime), în zona magazinului Selgros, în zona clădirilor de locuințe colective în zona de vest a terenului studiat.

În zona magazinului Selgros, sunt și pietrișuri cu nisipuri de la 1-3m adâncime. Este posibil ca sub stratul de pietriș să existe pungi de mâl afânat, stratul de bază putând fi situat la adâncimi foarte mari (26m).

În zona râului Becaș, stratul superior are caracter antropic, straturile naturale sunt depozite lacustre formate din mâluri, nisipuri mâloase și turbă. Acestea sunt caracterizate printr-un conținut mare de materii organice și compresibilitate foarte mare. Sub acest nivel organic, a fost interceptat un strat de pietriș cu nisip cafeniu deschis, îndesat cu intercalații metrice argiloase/prăfoase, consistente. Tot în zona văii Becaș, apa subterană s-a interceptat la cote cuprinse între 4m și 5,5m de la suprafața terenului.

Apa prezintă agresivitate chimică clasa de expunere XA1-XA2 față de betoane, tipul de agresivitate este sulfatică și carbonică.

În zona deluroasă nu s-au realizat studii, dar terenul nu prezintă riscuri pentru producerea unor fenomene de alunecare, straturile de suprafață fiind, cel mai probabil, formate din argile și prafuri.

g. Râul Becaș și apa meteorică /oare nu aici intra mai bine zonele umede?

Suprafața de teren a zonei studiate este parțial inundabilă, iar probabilitatea de producere a inundațiilor este de o dată la 500 de ani.

În anii 1980 au fost propuse măsuri de protecție la inundație,prin ridicarea coronamentului la 1m față de cota terenului natural și la o distanță de 5,5m (măsurată pe orizontală de la limitele albiei minore), dar acestea nu s-au realizat.

h. Rețele edilitare

Zona studiată este traversată de:

- magistrala de gaz, constituind zona de protecție și zona de siguranță conform extras P.U.G.:*”Pe o distanță mai mică decât distanța de siguranță, nu poate fi*

construită nici un fel de clădire, care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc)."[...]" În situațiileexcepționale când condițiile concrete din teren nu permit respectarea distanțelor minime de siguranță între conducte şi clădiri, pe baza unei analize de risc, distanța de siguranță poate fi redusă până la minimum 6 m, cu condiția implementării mențiunilor din analiza de risc" și cu unele măsuri compensatorii.

- linie electrică aeriană de înaltă tensiune.
- linie electrică subterană de înaltă tensiune.
- rețea de apă potabilă de-a lungul drumurilor A și C (Anexa 5.3) în conducte de polietilenă cu un diametru de 125 mm.
- canalizare menajeră prin curgere gravitațională de-a lungul drumului C (Anexa 5.3) având Dn=40cm TCV, canalizare menajeră cu curgere gravitațională și pompare de-a lungul drumului A având Dn=40cm TCV.

În condițiile consumului actual de energie, capacitatea energetică existentă poate asigura necesarul pentru viitoarea zona de urbanizare.

4.**Consultarea cetățenilor.**

Înainte de lansarea concursului, a fost demarat un proces colaborativ sub două forme:

- forum public
- activități online - chestionar cu hartă interactivă, adresat proprietarilor de teren, prin care s-a dorit răspunsuri la următoarele întrebări:
    - Care este intenția predominantă în rândul proprietarilor din zona studiată, privind terenurile proprii, în următorii 5 ani: vânzare, construire sau utilizare agricolă?
    - Proprietarii care doresc să construiască, ce funcțiune doresc să construiască?
    - Cum păstrăm legătura cu proprietarii? Prin chestionar, proprietarilor li s-au cerut date de contact (nr. telefon si e-mail) obținând astfel o bază de date de contacte aferente terenurilor.

Chestionarul cu hartă a avut 184 de răspunsuri, în perioada ianuarie-februarie 2019. În urma răspunsurilor se conturează tendința ca un număr relativ mare de proprietari de teren agricol, să dorească să construiască pe propriul teren și foarte puțini doresc să-l vândă, iar că majoritatea care vrea să construiască dorește să construiască locuințe și un număr foarte redus dorește să construiască birouri și funcțiuni ce țin de educație. (Anexa 5.7 și Anexa 5.8) Datele proprietarilor sunt păstrate de OAR filiala Transilvania, ca operator de date cu caracter personal.

5. Obiectul concursului

A. Principii de proiectare

Prin concursul de soluții se caută cele mai bune propuneri și strategii inovatoare pentru un nou mod de urbanizare, având în centrul atenției calitatea vieții și sustenabilitatea.

Considerând nevoile actuale pe piața imobiliară și presiunea pentru construcția de locuințe, noua formă de urbanizare propusă va încerca să contracareze dezvoltarea întâmplătoare sau reglată numai de cererea cantitativă prin completarea ofertei de locuințe a municipiul Cluj-Napoca pe termen mediu și lung (termen de implementare în următorii 30 de ani).

Sunt așteptate soluții spațiale și strategice bine documentate și convingătoare, care să mizeze pe forme și tehnici de cooperarea public-privat și pe principii de sustenabilitate umană, socială, economică, ambientală/de mediu, propuneri inovatoare dar plauzibile și bine argumentate pentru situația dată și care să poate deveni exemplare pentru dezvoltarea urbană.

Se încurajează gândirea peisajului urban din perspectiva trecătorului. Se recomandă crearea, prin mijloace adaptate fiecărei propuneri, a unei texturi urbane variate, mozaicate, care să evite monotonia și anonimatul și să confere personalitate/identitate diverselor zone.

De asemenea, se recomandă folosirea unor compoziții variate, cât mai naturale, care să poată fi percepute ca parte structurală a peisajului urban și nu ca zone verzi artificiale.

Sunt considerate următoarele principii de proiectare, toate subsumate scopului de a duce la o mai ridicată calitate a vieții locuitorilor și a îngrijirii mediului natural:

1. **Varietatea tipologică de locuire.**
2. **Mixitatesocială și funcțională (între funcțiunea de locuire, cele sociale și cele complementare locuirii).**
3. **Deplasări scurte între zonele funcționale din cartier.**
4. **Spații verzi dezvoltate sub formă de rețea continuă.**
5. **Permeabilitate cât mai mare a suprafețelor pentru păstrarea apelor în sol.**
6. **Dezvoltarea rețelei de ”prosumatori**”(consumatori care livrează surplusul de energie electrică produsă local, de obicei prin panouri fotovoltaice, în rețea).
7. **Infrastructura publică să poată fi dezvoltată etapizat.**
8. **Dezvoltarea etapizată să aibă mai multe posibile opțiuni pentru a se adapta asocierii organice între proprietari.**

Principiile de proiectare ar trebui să conducă un stil de viață cu următoarele caracteristici:

- **Loc pentru oameni -** noul cartier va trebui să fie adaptat atât copiilor și familiilor tinere cât și vârstnicilor, să fie un loc în care omului îi place să se nască, să crească, să trăiască și să îmbătrânească frumos.Viața de cartier presupune în accepțiunea contemporană o abordare urbanistică care să încurajeze și să dezvolte viața comunitară, contactul interuman, participarea la dezvoltarea comunității și angajarea locuitorilor în managementul și administrarea cartierului, a străzii.
- **Identitatea locului -** să dobândească o identitate specifică, un loc pe care îl recomanzi prietenilor când vizitează Clujul.
- **Locuire -** să co-existe mai multe tipologii de locuire într-un mediu de bună calitate, inclusiv modul de incluziune a locuirii sociale.
- **Locuri de muncă -** o economie circulară puternică și stabilă cu locuri de muncă de calitate, cu forță de muncă bine calificată și respect reciproc.
- **Mobilitate -** locuitorii să aibă oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate și șanse egale pentru toate mijloacele de transport.
- **Tehnologia informației -** locuitorii să profite la maxim de avantajele tehnologiei informației, fără ca utilizarea ei să devină un scop în sine.
- **Sănătate -** oportunitatea de a pune accent mai mare pe prevenție și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice.
- **Calitatea aerului -** conservarea și valorizarea tramei verde-albastră existentă
- **Socializare** - spații ce vor favoriza coeziunea socială, experiențele urbane și spații propice interacțiunii.
- **Echilibru funcțional -** răspuns la majoritatea nevoilor cotidiene.
- **Peisaj -** intervenția cu sensibilitate în peisaj, conectarea cu vecinătățile, atitudinea față de natură.
- **Dezvoltare durabilă** - economie de energie, recuperarea apelor și a energiilor consumate, principiile regăsite în conceptul *green city.*
- **Urbanism participativ** – actorii urbani (stakeholder) să fie informați și implicați în procesul de reglementare. Proprietarii de teren care vor fi cheia dezvoltării să fie stimulați în a se asocia ,de preferință organic, spre unificarea și reparcelare a teritoriului.
- **Mediul natural și ecologie** - stilul de viață al locuitorilor să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii lui să înțeleagă rolul fundamental al naturii ca și condiție pentru viața urbană.
- **Energie -** prin utilizarea lor, consumul de energie al clădirilor să fie aproape de zero sau să fie producătoare de energie și alte propuneri pentru diminuarea consumului energetic.

- **Hrană -** să promoveze rețelele alimentare scurte se încurajează asigurarea în spațiul public aPiețelor deCartier, funcțiune care să permită comerțul cu produse proaspete cu durată semidiurnă. Piața poate să ocupe spațiul civic al cartierului sau alt spațiu pietonal dar cu accesibilitatea auto. Se va avea în vedere eventualitatea utilizării unui spațiu urban pe durata unei jumătăți de zile , doar în zilele de sâmbăta, etc. concurenții pot propune utilizări funcționale alternative ale unor spații publice. Aici se vor putea amplasa și târgurilor ocazionale – 1 martie, zilele cartierului, sărbătorile de iarnă etc.
- **Deșeuri** - să tindă către zero și gestionare în mod durabil.

B. **Aspecte funcționale**. Ca regulă generală, propunerile vor urmări reglementările P.U.G. (Planul Urbanistic General), însă sunt permise amendamente bine argumentate, în următoarele condiții: se păstrează traseele căilor de circulație A, B, C, D și E. Traseul D va fi studiat integrat ținând cont de cursul pârâului Becașși a spațiilor verzi învecinate. (Anexa 5.3).

Se doresc următoarele zone și funcțiuni reglementabile flexibil astfel încât să se muleze pe disponibilitatea colaborativă între proprietari și respectând căile de circulație stabilite:

- Locuințe individuale izolate, cuplate, înșiruite, locuințe semi colective, ansambluri de locuințe colective cu dotări complementare aferente, funcțiuni de locuire asistată pentru vârstnici și locuințe publice, destinate locuirii temporare, pe termen lung, mediu și scurt considerând avantajele sociale ale alăturării grupelor de vârste diferite (tineri-senior etc.)
- Echipamentele destinate utilizării temporare se adresează și antreprenorialului, dezvoltării de ateliere destinate micilor investitori, artiștilor, manufacturierilor, hobby-ului, cursurilor practice, O.N.G.-urilor, cluburilor.
- Unități de învățământ preșcolar, primar, general.
- Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.
- Funcțiuni de activități economice cu caracter terțiar.
- Funcțiuni economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni.
- Locuri de urbanitate, spatii ce vor favoriza coeziunea sociala, si experimentele urbane, spatii verzi propice socializării. Spațiul civic necesar organizării de evenimente publice trebuie să fie flexibil și ușor de transformat pentru evenimentele pasagere (să permită accesul transportului greu, amplasarea de echipamente temporare (scene, tribune, chioșcuri, corturi, mese etc.) dotate cu acces la curentul electric, sisteme de depozitare temporară a gunoiului etc.

- Zone verzi pentru sport și agrement dintre care una cu suprafață compactă de minim 12 ha; Zone verzi adiacent cursurilor de ape cu rol de culoar ecologic cu alei pietonale, piste pentru biciclete și măsuri de protecție pentru eventuale inundații.
- Zone de circulații pietonale, nemotorizate sau ciclabile, circulații motorizate şi amenajări aferente.
- Funcțiuni de interes public, divertisment, cultură, și locuiri de întâlniri sociale. Viața comunitară trebuie să își găsească locuri de întâlnire și de desfășurare a unor activității, atât de loisir și destindere împreună, cât și pentru dezvoltarea și întreținerea de abilități: fablab-uri, centre de meșteșuguri, cercuri de hobby, coworking etc. De asemenea sunt necesare și zone destinate întâlnirilor de grup de diferite anverguri: dezbateri, întâlniri tematice, social hub, cercuri de teatru, orchestra de cartier, petreceri, piața de vechituri, etc recomandăm prevederea acestor nuclee comunitare în țesutul cartierului. Recomandăm prevederea unor astfel de nuclee comunitare în țesutul cartierului. Funcțiunile, amploarea, densitatea acestora sunt la alegerea concurentului. Prezentarea schemei de viața comunitară la scara întregului cartier cu explicarea necesităților social- comunitare identificate de concurent.
- Trebuie avut în vedere faptul că sistemul funcțional al cartierului va trebui să poată primi în viitor și alte dotări, încă neprevăzute sau neprevizibile. Se recomandă prevederea unor astfel de rezerve de spații, necesare dezvoltării unor viitoare funcțiuni.

Orientativ, sunt recomandate următoarele procente funcționale ale suprafețelor construite desfășurate 50% locuire,30%servicii și comerț, 20% alte funcțiuni complementare compatibile.

C. Spațiul public. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Se așteaptă soluții care potențează tratarea spațiului public ca o ”cameră de zi a orașului” și nu doar ca un spațiu de trecere. Configurarea spațiilor va urmări principiile unui ”walkable city” adaptate în primul rând pietonului.

D. Circulații. Traseul centurii ocolitoare preferată de autoritatea publică locală este V8 din Anexa 3.5 însă varianta finală va fi stabilită în urma avizului CNAIR pentru proiectul centurii. Traseele căilor de circulație A, B, C și D se recomandă a se păstra fiindcă autoritatea publică locală a realizat studii pentru modernizarea lor însă sunt acceptate și optimizări ale acestora. Traseul E poate fi modificat cu condiția să se asigure accesul la porțile unității militare existente, de pe latura estică.

Sunt așteptate propuneri de racordare cu vecinătățile care respectă următoarele principii:

- o conectivitate ridicată cu restul orașului din zona adiacentă

- o bună conectivitate în interiorul zonei, prin realizarea unei rețele echilibrate de circulații, care sa evite concentrăripunctuale excesive și după prinicipiul ”orașul relațiilor scurte”
- o accesibilitate teritorială crescută (care se traduce prin conectarea teritorului cu o rețea ierarhizată de drumuri, plecând de la artere majore (colectoare), artere locale (de alimentare) si artere de interes local, eventual în sistem ”shared street”, în care pietonul și biciclistul să aibă prioritate.
- căile de circulație vor fi abordate peisajer.

Propunerea va asigura:

- rețele conexe pentru transportul nemotorizat în relație cu punctele de interes și cartierele de locuit, evitându-se dezvoltarea acestora pe arterele majore.
- implementarea unui sistem de transport public, prin:
    - extinderea traseelor existente in zona
    - implementarea unor sisteme noi / inovative (ex - monorail / BRT, etc)
    - asigurarea punctelor de încărcare pentru vehiculele electrice
    - implementarea sistemului de „car sharing”
    - implementarea sistemului de bike sharing

E. Elemente de mediu și spații verzi

Se vor aprecia soluții care:

- integrează râul Becaș în percepția urbană, astfel încât să contribuie la reglarea microclimatului urban și la compoziția peisajeră a spațiului public;
- integrează în anumite măsuri, sistemele urbane de bioretenție;
- se conectează la spațiile sau zonele verzi existente, la băile Someșeni și le extind sub formă de coridoare de spații verzi;
- asigură o suprafața de spațiu verdecu acces nelimitat de cel puțin 30mp/locuitor;
- reduc efectul urban de insulă termică (urban heat island effect), prin vegetația propusă;
- nu depășesc distanța maximăde 500m de la zonele de locuit la spațiile verzi;
- asigură accesul diferitelor categorii de vârstă la spațiile verzipentru recreere sau alte funcțiuni adecvate;
- utilizează aceste coridoare verzi și pentru circulații pietonale și ciclabile.

Următoarele amplasări și distanțe sunt orientative:

Tipul spațiului verde	Amplasarea față de locuințe		Dimensiunea
Parc de buzunar (dimensiuni reduse)	200 m	(4 min. de mers)	0,01 ha - 1 ha
Parc de cartier	400 m	(6 min. de mers)	1 ha - 6 ha
Parc comunitar	800 m	(12 min. de mers)	6 ha - 18 ha
Parc urban de dimensiuni mari	1600 m	(20 min. de mers)	18 ha - 200 ha
Parc la nivelul orașului	3200 m	(până la 30 min. de mers pe jos)	>200 ha

F. **Etapizareaimplementării.** Din experiența colectivă a ultimelor decenii de încercare a planificării urbane pe terenuri cu un număr mare de proprietari, rezultă că pe lângă bunele practici de planificare urbană, un rol cel puțin la fel de important îl joacă managementul urban, începând de la procesul de informare și consultare a cetățenilor, la negocieri privind valorificarea, unificarea, reparcelarea vânzarea și schimbul echitabil de teren. Considerând căo astfel de experiență strategică nu este comunăîn România, provocarea acestui concurs constă în a găsi soluții inovatoare de abordare a unor astfel de situații, prin scenarii de acțiune și construireadaptate contextului local și care să ducă etapizat la o dezvoltare/urbanizare echilibrată.
Numărul relativ mare de proprietari din zona studiată atrage după sine propunerea unor politici publice și măsuri care vor fi gestionate de Agenția de Dezvoltare special creată pentru gestiunea imobiliară a zonei sopor. Se așteaptă propuneri de măsuri pentru această agenție care:

1. Să etapizeze dezvoltarea infrastructurii publice, căi de circulație, rețele edilitare, spații verzi, precum și a echipamentelor urbane
2. Să încurajeze formarea de micro comunități de proprietari, de vecinătăți sau asociații funciare etc. în scopul realizării operațiilor funciare.
3. Să stimuleze relația/colaborarea public-privat.

6.Conținutul formal al proiectului

Elemente obligatorii:

a. **Expunerea conceptului** prin scheme, schițe sau alte elemente grafice cu indicații minimale sub formă de text.

b. Planul general al **zonelor funcționale**, din care să reiasă regimului de înălțime cu căi de circulație pietonale, ciclabile, transport public și auto, scara 1:5000

c. **Text explicativ al conceptului**, în limba engleză, între 300 și 1000 de cuvinte.

d. Plan exemplu de **mobilare urbanistică** din care să reiasă regimului de înălțime, scara 1:5000

e. **Detalieri** ale zonelor considerate esențiale pentru expunerea conceptului propus, scara la alegere.

f. **Plan de etapizare** a implementării proiectului în timp și în spațiu elemente grafice și text explicativ minim 300 - maxim 1000 de cuvinte.

g. **Bilanț teritorial** exprimat in procente din totalul zonei studiate, având cel puțin următoarele elemente: procentul spațiilor verzi (fără circulații carosabile și pietonale), procentul suprafeței ocupate la sol de clădiri, procentul suprafețelor dedicate circulației motorizate, procentul suprafețelor pentru circulația nemotorizată, procentul altor suprafețe neconstruite.

h. **Schema de viață comunitară** la scara întregului cartier cu explicarea necesităților social-comunitare identificate de concurent.

i. **Piese scrise- deviz**

Elemente opționale:

- Plan de dezvoltare durabila, grafice, indicatori calitativi si cantitativi, strategii de implementare(actori, program de acțiune, concertare), propunere de acțiuni pentru diminuarea consumului energetic, calitatea vieții (apa, aer, pământ), gestiunea deșeurilor, trasarea conceptelor legate de: 1. Învățământ, 2. Solidaritate (servicii medicale, copii, vârstnici), 3. Creativitate si inovație.

Piese desenate

Se vor prezenta 3 planșe de format DIN A0 (842x1189mm), paginate pe orizontală, tehnoredactat conform modelelor de planșă.

Planșa 1

- Expunerea conceptului prin scheme, schițe sau alte elemente grafice cu indicații minimale sub formă de text.
- Planul general al zonelor funcționale, din care să reiasă regimului de înălțime cu căi de circulație pietonale, ciclabile, transport public și auto, scara 1:5000.
- Text explicativ al conceptului, în limba engleză, între 300 și 1000 de cuvinte, în limba engleză.
- Schema de viață comunitară la scara întregului cartier cu explicarea necesităților social-comunitare identificate de concurent.

Planșa 2

- Plan ilustrare amenajare urbanistică din care să reiasă regimului de înălțime, scara 1:5000
- Detalieri ale zonelor considerate esențiale pentru expunerea conceptului propus, scara la alegere.
- imagine perspectivă aeriană sugestivă pentru conceptul propus; detalieri ale zonelor considerate esențiale (plan, secțiuni și/sau imagini de sinteză)

Planșa 3

- Etapizarea implementării proiectului de dezvoltare imobiliară din care să reiasă strategiile de implementare și politicile publice propuse pentru Agenția de Dezvoltare.
- Bilanțul teritorial organizat pe procente din suprafața totală, astfel:
  - căi carosabile.
  - căi pietonale și ciclabile.
  - spații verzi cu acces public și semipublic.
  - suprafața amprentelor la sol ale clădirilor.
  - alte suprafețe neconstruite.
- Alte eventuale detalieri, scheme și grafice explicative ale zonelor considerate esențiale, imagini perspective etc.

Elemente opționale:

- Plan de dezvoltare durabila, grafice, indicatori calitativi si cantitativi, strategii de implementare(actori, program de acțiune, concertare), propunere de acțiuni pentru diminuarea consumului energetic, calitatea vieții (apa, aer, pământ), gestiunea deșeurilor, trasarea conceptelor legate de: 1. Învățământ, 2. Solidaritate (servicii medicale, copii, vârstnici), 3. Creativitate si inovație.

Piese scrise – ofertă financiară- în limba engleză

Fiecare proiect va cuprinde o ofertă financiară estimativă a serviciilor de proiectare (conform model Anexa 2).

Oferta va avea valorile exprimate în Lei (folosind cursul BNR din data lansării pe SEAP). Oferta estimativă al serviciilor de proiectare va face parte din baza de negociere pentru încheierea contractului de servicii de proiectare cu câștigătorul concursului.

Ofertele nu trebuie să depășească valoarea plafonului maxim estimat pentru investiție, conform “Estimare costuri de investiție și proiectare” – Anexa 2

7.Criteriile de evaluare

Categoria	Criteriu de evaluare	puncte	Descriere criteriu
A. Satisfacerea necesităților tehnice-minimale	A.1 Aspecte funcționale	10	Felul prin care propunerea răspunde nevoii funcționale si felul în care sunt îmbinate.
	A.2 Principii de proiectare	20	Felul în care propunerea răspunde la principiile de proiectare.
	A.3 Bilanț teritorial	5	Ponderea optimă a procentelor din bilanțul teritorial.
	A.4 Oferta financiară	10	Felul în care este distribuit buget pe capitole.

Algoritm de calcul A=A1+A2+A3+A4= 10+20+5=**45puncte maxim posibil acordate pentru criteriul A**

B.Valoarea adăugată a intervenției propuse	B.1 Mobilitate	10	Felul în care este organizată circulația motorizată și nemotorizată.
	B.2 Spații verzi	10	Felul în care sunt puse în valoare elementele naturale existente, în favoarea creșterii calității vieții, creșterea valorii imobiliare și reglarea microclimatului, continuitatea rețelei de spații verzi.
	B.3 Claritatea și calitatea conceptului	20	Felul prin care propunerea răspunde la provocările temei, caracterul inovator, organizarea strategică și spațială și claritatea modului de exprimare a conceptului
	B.4 Calitatea și fezabilitatea etapelor de implementare	15	Felul în care sunt adaptate etapizarea și propunerile de politici publice, la contextul dat.

Algoritm de calcul pentru categoria B- Valoarea adăugată

B=B1+B2+B3+B4= 10+10+30+15=**55puncte maxim posibil acordate pentru criteriul B**

Algoritmul de calcul pentru evaluarea finală (maxim 100 puncte posibile)

A+B=45+55=100 maxim

Arh. Klaus Birthler