ARHI BOX S.R.L.
Str. Dimitrie Bolintineanu 29B
Cluj-Napoca
004 0740 169 204
office@arhibox.ro
arhibox.ro

ARHI BOX
ARHITECTURĂ
URBANISM
DESIGN

P.U.Z. URBANIZARE ZONA STR. VANATORULUI - VANTULUI - RAHOVEI

Municipiul Cluj-Napoca,
Județul Cluj

Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal – Memoriu – Proiect nr. 89 | 2016

ARHI BOX S.R.L.
Str. Dimitrie Bolintineanu 29B
Cluj-Napoca
004 0740 169 204
office@arhibox.ro
arhibox.ro

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 89 / 2016

Certificat de urbanism nr. 5156/17.10.2017

Denumire: **P.U.Z. URBANIZARE ZONA STR. VANATORULUI - VANTULUI - RAHOVEI**

Amplasament: **Mun. CLUJ-NAPOCA, str. VÂNTULUI, F.N, jud. CLUJ**

Inițiatori: **MATEI MIRCEA și OLTEANU CATALIN**

Faza: **Aviz de initiere**

Proiectat: **S.C. ARHI BOX S.R.L. Cluj-Napoca**
tel. 0740.169.204

ARHI BOX S.R.L.
Str. Dimitrie Bolintineanu 29B
Cluj-Napoca
004 0740 169 204
office@arhibox.ro
arhibox.ro

BORDEROU

Proiect nr. 132 / 2017

1. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou
4. Copie C.I.
5. Certificat de Urbanism
6. Extras C.F.
7. Memoriu

2. PIESE DESENATE

1.	U00 – Plan de încadrare în zonă	1/5.000, 1/10.000
2.	U01 – Plan de situație existent	1/500
3.	U02 – Circulația juridică a terenurilor	1/500
4.	U03 – Reglementari urbanistice	1/500
5.	U04 – Plan posibila mobilare urbanistica.	1/500
6.	U05 – Ilustrare urbanistica	%

ARHI BOX S.R.L.
Str. Dimitrie Bolintineanu 29B
Cluj-Napoca
004 0740 169 204
office@arhibox.ro
arhibox.ro

MEMORIU

Proiect nr 89 / 2016

Cuprins

1. INTRODUCERE
- **1.1.** DATE DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI
- **1.2.** DATE GENERALE
- **1.3.** DATE DE SINTEZĂ
- **1.4.** SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM
- **1.5.** INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA
- **1.6.** SURSE DOCUMENTARE

2. SITUAȚIA ACTUALĂ
- **2.1.** EVOLUTIA ZONEI
- **2.2.** ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- **2.3.** ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- **2.4.** CIRCULAȚII
- **2.5.** OCUPAREA TERENULUI
- **2.6.** ECHIPARE EDILITARĂ
- **2.7.** PROBLEME DE MEDIU
- **2.8.** CONSULTAREA POPULAȚIEI

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE
- **3.1.** CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- **3.2.** PREVEDERI ALE P.U.G. - DESCRIEREA NOII STRUCTURI URBANE
- **3.3.** VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- **3.4.** CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- **3.5.** ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI
- **3.6.** ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
- **3.7.** PROTECȚIA MEDIULUI
- **3.8.** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII
- **4.1.** MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ
- **4.2.** CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE
- **4.6.** CATEGORII DE COSTURI

1. INTRODUCERE

1.1. *DATE DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI*

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. URBANIZARE ZONA STR. VANATORULUI - VANTULUI – RAHOVEI**
Initiator: **Matei Mircea si Olteanu Cătălin**
Proiectant general: **SC ARHIBOX SRL**

1.2. *DATE GENERALE:*

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca .

Terenurile cuprinse în PUZ se află în proprietatea unor persoane fizice sau juridice, respectiv în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca (a se vedea tabelul cu date privind corpurile de proprietate de la punctul 1.3).

Suprafața totală a parcelelor este de 29 549 mp.

Terenurile sub formă preponderent de patrulatere neregulate, aproape dreptunghiulare, sunt orientate pe directia N-S. Accesul în zonă se poate face în prezent din strada Vânătorului, majoritatea parcelelor neavând în prezent acces din drum public.

Zona studiată se învecinează la nord cu strada Vânătorului. Pe celelalte laturi parcelele se învecinează cu proprietăți private. Terenul prezintă o declivitate cu creștere mare spre nord.

În zonă există rețelele edilitare (apă, curent electric, canalizare, gaz).

Imobilele menționate anterior se încadrează în UTR ULic, respectiv ULiu.

S-a optat pentru această delimitare pentru a asigura o sistematizare verticală coerentă a versantului și pentru a asigura posibilități de acces la parcelele încadrate în acest moment în UTR ULiu (parcele care în acest moment nu au acces din drumuri publice.

1.3. DATE DE SINTEZĂ

Suprafață reglementată: UTR ULic – 23 976 mp
UTR ULiu – 5 573 mp
TOTAL – 29 549 mp

1.4. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Tema propune urbanizarea unor terenuri aflate în arealul definit de strada Tăietura Turcului la vest, strada Vântului la Nord, parcele proprietate privată la est și parcelele constituite la strada Rahovei la sud.

Planul de urbanism propune crearea unui ansamblu care v-a include:

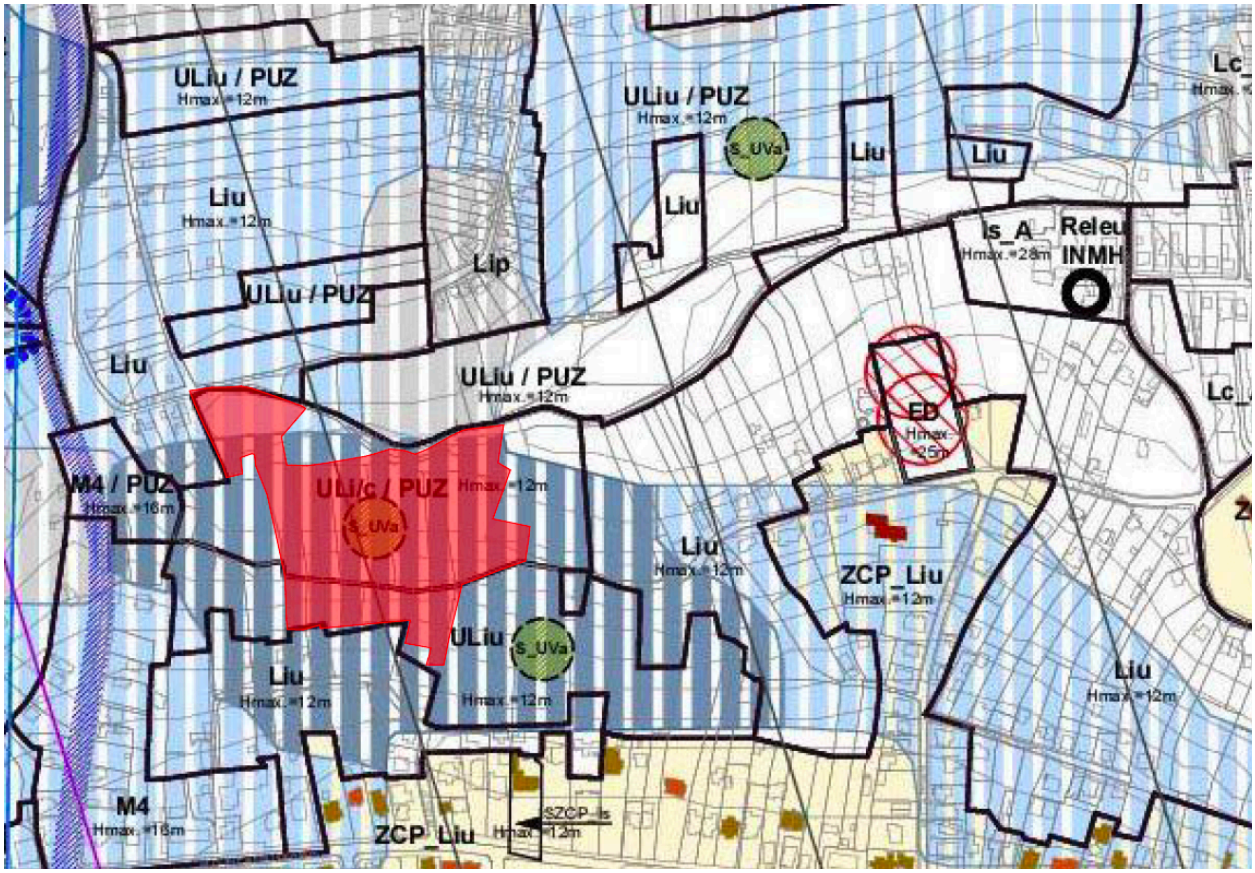
- Locuințe individuale
- Locuințe colective mici
- Circulații auto și pietonale publice
- Accese auto și pietonale, parcări la sol și la subsolul/demisolul/parterul clădirilor
- Spații verzi
- Functiuni de interes public
- Infrastructura edilitara
- Operatiuni cadastrale
- Spații comerciale

1.5. ÎNCADRARE ÎN PUG CLUJ-NAPOCA

PUG Cluj Napoca incadreaza parcelelele studiate in doua UTR-uri, conform plansei „Reglementari UTR”:

- UTR ULi/c (partea nordica)
- UTR ULiu (partea sudica)

Conform PUG, nu sunt instituite servituri de utilitate publica pe parcelele studiate.



1.6. SURSE DE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca
- Studiu topografic elaborat de _____
- Studiu geotehnic elaborat de SC MINESA ICPM SA și verificat Af de Prof. Dr. Ing. Augustin Popa

- Set de analize morfologice și urbanistice.

2. SITUAȚIA ACTUALĂ

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, pe malul stâng al Someșului, între străzile Tăietura Turcului, Vânătorului, Rahovei respectiv Rarău.

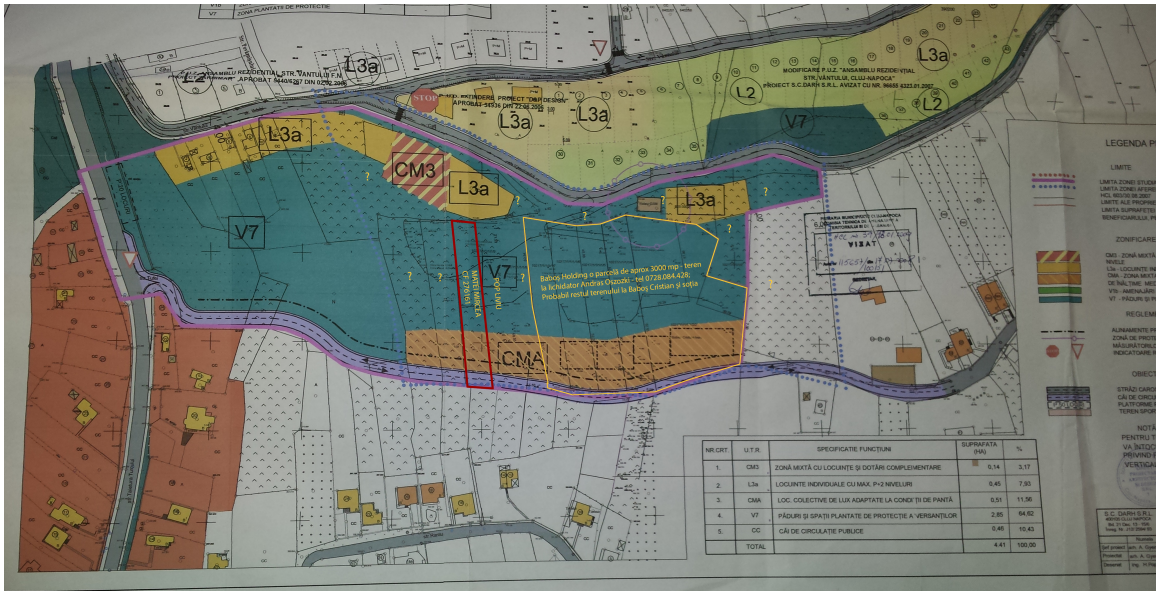
Parcelele care urmează a fi urbanizate sunt încadrate în UTR ULi/c și ULiu și se invecineaza cu parcele situate in UTR Liu la sud, respectiv ULiu și ULi/c la est, nord și vest.

În prezent, principalul acces în zona studiată se face din strada Vânătorului, situată la nord. Prin intermediul acestei străzi zona este conectată la nivel urban cu:

- Cartierul Eremia Grigorescu prin străzile Tăietura Turcului, Genereal Eremia Grigorescu și Donath
- Cartierul Dâmbu Rotund prin străzile Tăietura Turcului și Tudor Vladimirescu
- Cartierul Gruia
- Parcul tehnologic Tetarom 1, prin strada Tăietura Turcului

2.2. EVOLUȚIA ZONEI

- Primele operatiuni de urbanizare a zonei au avut loc în anul 1959, când au fost operate o serie de dezmembrări de parcele avand ca scop constituirea străzii Thokoli (o stradă aflată în continuarea actualei străzi Rahova).
- Ulterior, o parte dintre aceste parcele au făcut obiectul retrocedărilor revenind proprietarilor inițiali.
- Recent zona a facut obiectul mai multor documentatii:
    - PUZ „Prelungire strada Rahovei” aprobat prin HCL 603/30.08.2005
    - PUZ/ PUD „Ansamblu de locuinte colective de lux, adaptate la teren în pantă, Str. Vantului – Rahova, Cluj Napoca” aprobat prin HCL 39/13.01.2009.



Planurile urbanistice aprobate în 2005, respectiv în 2009 păstrează traseul străzii propuse în 1959, încercând legarea prin strada Rahova a străzilor Tăietura Turcului și C.A. Rosetti.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014 zona este în prezent caracterizată ca fiind o zonă de terenuri cu destinație agricolă (pașuni, fânețe, arabil) sau libere, situate în intravilanul municipiului Cluj Napoca și se propune transformarea într-o zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – şi locuinţe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Funcțiuni publice aflate în vecinătate

În apropiere se află:

- Liceul Teoretic Onisifor Ghibu, str. Alexandru Vlahuță (aprox. 1 km)
- Creșa și gradinița „Alle Kinder”, Str. Lăpușului (aprox. 1,3 km)
- Gradinița Patricia, Str. Alexandru Vlahuță (aprox. 1 km)
- Parcul Etnografic Romulus Vuia, Str. Tăietura Turcului (aprox. 400 m)
- Cantina Hoia (Cantina Primăriei), str. Eremia Grigorescu (aprox. 400 m)
- O serie de magazine mixte de cartier

Potential de dezvoltare

Planul Urbanistic General propune ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul și să cuprindă urmatoarele zone:

- Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – şi locuinţe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă (pentru parcelele incadrate in UTR ULi/C)
- Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă (pentru parcelele incadrate in UTR ULiu)
- Sub-zonă de activităţi economice cu caracter tertiar (S_Et)
- Sub-zonă de instituţii publice (S_Is)
- Zonă verde

Dezvoltarea acestei zone consituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine.

Asigurarea unui număr de locuințe, într-o poziție pericentrală și bine conectată cu cartierele vecine este binevenită având potențialul de a reduce nevoia de mobilitate pentru un numar de familii și potențialul de a scădea din presiunea de construire a unor terenuri din zone prost conectate și fără echipare edilitară .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se află pe malul stâng al râului Someș, pe un versant cu o panta între 8-20°, orientat sudic. În zonă nu sunt cursuri de apă.

Poziția favorabilă oferă o panoramă largă asupra zonei pericentrale dominată de albia Someșului și de o serie de funcțiuni de agrement (Stadionul Cluj Arena, Sala Polivalentă, Sala Sporturilor, Parcul Babeș).

De asemenea zona are potențialul de a conecta cu un traseu verde alternativ Parcul Cetățuia de Parcul Etnografic „Romulus Vuia”. În acest sens s-a decis și plasarea unei funcțiuni publice și a unor zone verzi pe coama dealului, în zonele unde geografia terenului permite panorame largi.

2.4. CIRCULAȚII

Sigura circulație existentă în zona care se dorește a fi regelementată este strada Vânătorului, stradă prin care se face în prezent accesul. Aceasta este tangentă la nord zonei studiate.

Prin străzile Vănătorului și Vântului zona studiată are legături cu zonele învecinate. Deoarece trama stradală este folosită doar de riverani, neavând un caracter de conexiune la nivel urban care să încurajeze tranzitul, traficul în zonă este destul de

limitat. Singura disfuncțiune majoră în acest moment este cauzată de prezența trecerii la nivel cu calea ferată care face ca în anuminte momente pe strada Tăietura Turcului să fie stocat un numar mare de autovehicule. Menționăm că aceasta problemă urmează să fie rezolvată într-un orizont relativ scurt de timp.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Să se asigure accesul la parcelele care vor rezulta în urma procesului de urbanizare și spre terenurile învecinate inaccesibile în prezent decât prin traversarea altor proprietăți.
- Să se creeze premisele pentru conectarea străzii Rahovei cu strada Tăietura Turcului.
- Să se creeze o serie de legături pietonale care să contribuie la accesibilizarea zonelor verzi propuse.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul studiat și cuprins în zona care va fi reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal este în prezent liber de construcții.
În prezent parcelele vecine sunt parțial construite.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este complet echipata edilitar. Branșarea la rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile studiate nu au fost ocupate anterior cu construcții. Din acest motiv nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deșeuri.
În zonă nu există cursuri de apa, sau alte elemente majore ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.
În zonă nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. CONSULTAREA POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuriea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotararii 153/2012 și conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele operațiunii de urbanizare conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR UEc, UTR VPr, Anexa nr. 2, Anexa nr. 6, Anexa nr. 10).

Proiectul propune valorificarea unei zone centrale, foarte accesibilă, deservită de utilități tehico-edilitare, care a fost ocolită până în prezent datorită dificultăților de amenajare a terenului, dar care prin integrarea în țesutul existentoferă oportunitatea de a îmbunătătii calitativ întreaga zonă învecinată.

Planul prevede:

- Accesibilizarea zonei studiate și integrarea acesteia în zona mai largă prin echiparea cu căi de acces
- Corectarea unor dispuncțiuni la nivel de circulații și crearea premiselor pentru îmbunătățirea circulaţţiilor în întreaga zonă
- Dezvoltarea unui ansamblu de locuințe colecive mici și de locuințe individuale
- Dezvoltarea de spatii verzi amenajate și de funcțiuni de interes comunitar

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic elaborat de SC MINESA ICPM SA și verificat Af de Prof. Dr. Ing. Augustin Popa perimetrul investigat este situat într-o zona cu risc geotehnic ridicat (categoria geotehnică 3). Conform datelor de stratigrafie și geomorfologice, terenul din perimetrul investigat este situat pe o alunecare de teren, a cărei suprafață de alunecare este situată la mare adâncime.

Adâncimea la care este situată suprafața de alunecare nu a putut fi identificată pe baza investigațiilor efectuate. Empiric, se poate aprecia că suprafața de alunecare este situată în zona de argilă marnoasă brecifiată identificată în F3 (la 21.00-21.10 m) și F4 (la 18.13-18.18 m).

Pe baza observațiilor de teren (înclinarea copacilor tineri, crăpăturile de teren, fisurile și fractura din sud-estul perimentrului) se poate conclude că alunecarea este încă activă, terenul aflându-se într-un echilibru metastabil.

Infiltrațiile de apă de la suprafață reprezintă factori care favorizează atât alunecările cât și umflarea argilelor din perimentrul studiat și spălarea unor nisipuri din dolia de sufoziune din SV perimetrului.

Studiul geotehnic propune o serie de recomandări:

- Adâncimea de fundare

- Se recomandă fundarea clădirilor la adâncimi la care să se evite infiltrațiile de apă din precipitații prin fisuri, crăpături etc. În România, conform NP 126, zona de fisuri și crăpături (zona de influență) se extinde până la 2.00-2.50 m cu deschiderea medie a crăpăturilor de cca. 5-10 cm
- Având în vedere că nivelul hidrostatic subteran nu a fost interceptat, zona de influență cu posibile variații de volum, conform NP 126, dependente de condițiile climatice, este situată în acest caz între 0.00 și 2.00 m și, prin urmare, adâncimile de fundare adoptate trebuie să fie mai mari de 2.00 m pentru a se evita efectele variațiilor de volum asupra construcțiilor.

- Sistem de fundare și construcție
  - Deciderea tipului sistemului de fundare și de construcție se va face după îmbunătățirea caracteristicilor terenului, luându-se în considerare și proprietățile de umflare și contracție mari ale terenului, realizându-se o construcție capabilă să preia solicitările datorate deformațiilor provocate de variațiile de volum ale terenului de fundare.
  - La executarea săpăturilor pentru fundare se va acorda o atenție deosebită zonelor cu crăpături, fisuri, sufoziuni etc. și se va avea în vedere o tehnologie care să evite pe cât posibil infiltrarea apelor în terenul de fundare.
- Măsuri de stabilizare a versantului
  - Pentru stabilizarea versantului se recomandă utilizarea unor metorde de îmbunătățire a terenului de fundare prin:
    - Modificarea geometriei versantului, prin reducerea înclinării
    - Sprijinirea versantului cu coloane de piloți care să coboare sub potențialul plan de alunecare determinat în urma expertizei geotehnice.
- Soluții îmbunătățire teren
  - Pentru înlăturarea sau atenuarea fenomenelor defavorabile datorate existenței pământurilor cu umflături și contracții mari se recomandă eliminarea cauzelor care generează variații de umiditate în terenul de fundare (conducte sau canalizări degradate, infiltrații datorate precipitațiilor sau stagnării apei la suprafața terenului, irigații, defrișări).
- Măsuri de protecție împotriva infiltrațiilor sau apelor subterane
  - Pentru evitarea infiltrațiilor apelor de suprafață în subteran se recomandă realizarea unui sistem de captare și drenare a apelor de la suprafața perimetrului. Evitarea infiltrării apelor de suprafață în subteran este o măsură foarte importantă pentru evitarea factorilor de risc geomorfologic.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. - DESCRIEREA NOII STRUCTURI URBANE

Ansamblul reglementat prin prezentul plan urbanistic zonal va fi compus din două zone:

- Zona aferentă UTR ULic – Parcele cu locuințe individuale și colective mici
- Zona aferentă UTR ULiu – Parcele cu locuințe individuale (de tip izolat, cuplat, înșiruit sau covor), semicolective cu maxim două unitati locative sau locuințe semicolective în cascadă (cu câte un apartament pe nivel și maxim 4 niveluri)

În zona care va fi urbanizată se vor propune următoarele subzone:

- S_Is - Subsonă de instituții și servicii publice și de interes public, contituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale
- S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
- Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- S_Ed - Subzonă de construcții aferente lucrărilor edilitare situată în zone cu alt caracter

Ansamblul va fi conectat printr-o serie de spatii publice cu destinatie de circulatii auto si pietonale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principala măsură legată de valorificarea cadrului natural este amenajarea unei zone verzi accesibilă public pe versantul sudic al dealului la intersecția străzilor Vantului cu Vanatorului, care va coborî spre sud cu alei, scări, platforme de belvedere. Această zonă a fost aleasă atât datorită poziției la intersecția unor străzi, putând astfel să deservească un număr mai mare de locuitori, cât și datorită poziției pe coama dealului în punctul cel mai înalt de pe situl studiat. Se urmarește ca prin poziționarea unui spațiu verde în poziția dominantă ca imaginea zonei percepută dinspre cartierul Grigorescu să nu aibă de suferit și de asemenea ca utilizatorii zonei de recreere să se poată bucura de o perspectivă cât mai largă asupra centrului.

De asemenea se dorește plantarea de arbori în lungul străzilor propuse pentru a remedia aspectul arid rezultat în urma expoatării de argilă din cariera fabricii de caramidă.

3.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În zona studiată vor fi propuse trei noi accese după cum urmează:

- Din strada Vânătorului, în partea de nord a sitului (în faza 1)
- Din strada Tăietura Turcului pe latura de vest (posibil în faza 2 prin extinderea procedurilor de urbanizare spre vest și conectarea la trama stradală propusa in faza 1)
- Din strada Rahovei pe latura estică (posibil într-o fază ulterioară prin extinderea procedurilor de urbanizare spre est și conectarea la trama stradală propusa in faza 1)

Având în vedere terenurile situate la est de zona studiată, pentru a asigura în viitor posibilitățile de urbanizare a acestora și pentru a nu bloca posibilitățile de a asigura o trama stradală coerenta, circulațiile auto și pietonale propuse au fost astfel concepute încât să poată fi continuate spre est, respectiv spre vest. Astfel strada situată pe limita celor două unități teritoriale de referință va putea fi conectată în viitor de strada Rahovei, respectiv circulația propusă pe limita sudică a sitului va putea asigura accesul spre o serie de parcele aflate la est.

Locurile de parcare pentru fiecare imobil vor fi asigurate pe parcelă la sol și în spații dedicate aflate la parterul sau în subsolul / demisolul clădirilor sau la alte niveluri în cazul în care

configurația terenului conduce spe această soluție. Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform PUG Cluj-Napoca, Anexa nr.2 . De asemenea va fi asigurat un număr de parcări în lungul străzii pentru vizitatori, conform Pug Cluj Napoca, Anexa nr. 6.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Se propune următoarea utilizare funcțională:

- UTR Lic/b – Parcele cu locuințe colective mici
- UTR Liu – Parcele cu locuințe individuale (de tip izolat, cuplat, înșiruit sau covor), semicolective cu maxim două unitati locative sau locuințe semicolective în cascadă (cu câte un apartament pe nivel și maxim 4 niveluri)
- UTR S_Is - Subsonă de instituții și servicii publice și de interes public, contituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale
- UTR S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
- UTR Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- UTR S_Ed - Subzonă de construcții aferente lucrărilor edilitare situată în zone cu alt caracter

Indicatoiri urbanistici propuși:

- UTR Lic/b – Parcele cu locuințe colective mici
    - POT max. = 35 %
    - CUT max. = 0,9
- UTR Liu – Parcele cu locuințe individuale (de tip izolat, cuplat, înșiruit sau covor), semicolective cu maxim două unitati locative sau locuințe semicolective în cascadă (cu câte un apartament pe nivel și maxim 4 niveluri)
    - POT max. = 35 %
    - CUT max. = 0,9
- UTR S_Is - Subsonă de instituții și servicii publice și de interes public, contituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale
    - POT max. = 60 %
    - CUT max. = 2,2
- UTR S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
    - POT max. = 50 %
    - CUT max. = 2,2
- UTR Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- POT max. = 5 %
- CUT max. = 0,1

- UTR S_Ed - Subzonă de construcții aferente lucrărilor edilitare situată în zone cu alt caracter
  - POT max. = 60 %
  - CUT max. = 1,2

Reglementări:

- UTR Lic/b – Parcele cu locuințe colective mici
  - Retragere față de aliniament: min 3 m.
  - Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m
  - Retragere față de limita posterioară: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
  - Regim maxim de înălțime: S/D+P+2
  - Înălțime maximă admisă la cornișă: 12 m
- UTR Liu – Parcele cu locuințe individuale (de tip izolat, cuplat, înșiruit sau covor), semicolective cu maxim două unitati locative sau locuințe semicolective în cascadă (cu câte un apartament pe nivel și maxim 4 niveluri)
  - Retragere față de aliniament: min 3 m.
  - Retrageri față de limitele laterale: min 3 m
  - Retragere față de limita posterioară: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
  - Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+M/R, D+P+M/R
  - Înălțime maximă admisă la cornișă: 8 m
- UTR S_Is - Subsonă de instituții și servicii publice și de interes public, contituite în cladiri dedicate situate în afara zonei centrale
  - Retragere față de aliniament: min 3 m.
  - Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m
  - Retragere față de limita posterioară: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
  - Regim maxim de înălțime: S/D+P+4
  - Înălțime maximă admisă la cornișă:18 m
- UTR S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
  - Retragere față de aliniament: min 3 m.

- Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m
- Retragere față de limita posterioară: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
- Regim maxim de înălțime: (1-3)S+P+4
- Înălțime maximă admisă la cornișă: 21 m

- UTR Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
  - Retragere față de aliniament: min 3 m.
  - Retrageri față de limitele laterale: min 3 m
  - Retragere față de limita posterioară: min 3 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
  - Regim maxim de înălțime: (D)+P+1
  - Înălțime maximă admisă la cornișă: 9 m
- UTR S_Ed - Subzonă de construcții aferente lucrărilor edilitare situată în zone cu alt caracter
  - Se va stabili prin PUD.

BILANȚ TERITORIAL

FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren reglementat	29 549	100	29 549	100
Suprafață circulație	-	-	4 871,7	16,49
Parcele locuințe	-	-	15 538,6	52,59
Zonă activități economice	-	-	1 848,5	6,26
Zonă infrastructură edilitară	-	-	534,1	1,81
Instituții publice	-	-	3 587,7	12,14
Zone verzi			2 819,3	9,54
Lărgire străzi	-	-	347,9	1,18
Teren neamenajat	29 549	100	-	-

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Echiparea tehnico-edilitară va fi detaliată conform proiectelor de specialitate, costurile fiind suportate în întregime de către investitor:

- Rețele de distribuție apă potabilă

- Rețele de canalizare menajeră
- Rețele de canalizare pluvială
- Rețele de alimentare cu energie electrică
- Rețele de alimentare cu gaze naturale
- Rețele de telecomunicații

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prevenirea producerii riscurilor naturale — se vor lua măsuri speciale de stabilizare a versantului și de drenare și colectare a apelor meteorice conform recomandărilor din studiul geologic și proiectul de stabilizare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transporate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi, arbuști și arbori, pe un procent minim din suprafața terenului, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca în funcție de reglementările pentru fiecare unitate teritorială de referință în parte..

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, pe amplasamentul studiat nu există servituți de utilitate publică.

4. CONCLUZII

4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber) și să se transforme într-un spațiu urban destinat locuirii și activităților conexe. Organizarea urbană va fi bazată pe un regim de construire de tip deschis:

- Zonă destinată locuințelor colective mici, zonă destinată locuirii individuale, zonă de instituții publice, zonă de funcțiuni economice (pentru asigurarea unui echilibru funcțional

- Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine.
- Localizarea unor servicii sau spații comerciale în această zonă deservită de infrastructură tehnico-edilitară existentă, are potențialul de a crește calitatea vieții locuitorilor din vecinătate prin reducerea nevoii de transport.

4.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va putea valorifica un teren cu o poziție privilegiată în oraș, cu urmări posibile în ceea ce privește reducerea nevoi de mobilitate și scaderea presiunii imobiliare pe alte zone mai prost conectate și cu infrastructură edilitară incompletă.

Principalele beneficii publice ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- Valorificarea unor terenuri cu poziție favorabilă în oraș în prezent neutilizate
- Transformarea unei zone în prezent neîngrijite, prin construirea unei zone cu arhitectură modernă compatibilă cu valorile peisagere ale zonei.
- Deschiderea posibilităților de a conecta stăzile Rahovei, Vânătorului și Tăietura Turcului

4.3. CATEGORII DE COSTURI

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investiţiilor private** cu excepția amenajărilor și construcțiilor aferente terenului aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Ulterior aprobarii documentatiei „P.U.Z. URBANIZARE ZONA STR. VANATORULUI - VANTULUI – RAHOVEI" se vor derula operatiunile cadastrale aferente PUZ (dezmembrearea suprafetei care va fi cedata pentru largirea Caii Turzii) si se va demara procesul de obtinere a autorizatiilor de construrie.

Intocmit,
Arh. Anca Virginaș
. Dr. Arh. Racu Mihai