



Denumirea lucrării

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ

Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj

Faza	Plan Urbanistic Zonal
Inițiator	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
Conține	Documentație tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ
2. Amplasament	Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj
3. Proiect nr. / Faza	132/2017 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
5. Proiectant	Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	
3	Mihai RACU	doctor arhitect	arhitectură/urbanism	
4	Hunor BAKO	student arhitect	arhitectură/urbanism	
5	Vlad FILIP	arhitect stagiar	arhitectură/urbanism	

3. BORDEROU GENERAL

A. Documente

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou General
4. Copie C.I.F.
5. Copie Carte de identitate
6. Certificat de urbanism
7. Copie Extras C.F. Nr. 506604
8. Copie Extras de Plan Cadastral

B. Piese scrise

1. Memoriu de arhitectură

C. Piese desenate

U0	Încadrare în teritoriu	1/5000
U1	Situația existentă	1/1000
U2	Reglementări urbanistice	1/1000
U3	Reglementări edilitare	1/1000
U4	Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
U5	Posibilitate de mobilare urbanistică - FAZA I	1/500
U6	Posibilitate de mobilare urbanistică - FAZA II	1/500
U7	Studiu cu posibilitatea de evoluție a zonei	1/1000
U8	Ilustrare urbanistică	%

Cluj-Napoca, Iulie 2023

4. MEMORIU DE ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ
Amplasament	Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, nr. CAD. 261508, C.F. nr. 261508, Jud. Cluj
Beneficiarul lucrării	S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant	Arhi BOX Design S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	132/2017
Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării	Iulie 2023

1.2. Date generale

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Terenul se află în proprietatea DMA DEVELOPMENT SRL.

Suprafața totală a parcelei este de 6000 mp.

Terenul are forma unui patrulater regulat, trapez, este orientat pe direcția E-V, având accesul pe latura estică (front de 63,02 ml) direct din Calea Turzii.

Pe celelalte laturi parcelele se învecinează cu proprietăți private.

Terenul prezintă o declivitate cu creștere ușoară spre sud, cca 8%.

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

Imobilul menționat anterior se încadrează în UTR UEc și parțial VPr, și conform profilului din Anexa 6 a Regulamentului Local de Urbanism se urmărește posibila supralărgire a Căii Turzii la un profil de 54 m.

Limitele UTR UEc sunt Calea Turzii la Est, terenuri proprietate privată cuprinse UTR VPr la nord și la vest.

La sudul parcelei care se dorește a fi reglementată, deși în Planul Urbanistic General există parcele încadrate în UTR UEc, pe acestea, în lungul străzii Gherase Dendrino au fost construite locuințe individuale, autorizate conform autorizațiilor nr. 450/28.04.2014 (2 case unifamiliale cuplate, împrejmuire, amenajări exterioare), 574/29.05.2014 (Două case unifamiliale cuplate, împrejmuire, amenajări exterioare), 1226/24.10.2014 (Casă unifamilială, împrejmuire, amenajări exterioare), 1231/29.10.2014 (Casă unifamilială,

împrejmuire) respectiv 1834/12.10.2016 (Locuință unifamilială, împrejmuirea terenului și amenajări exterioare). Din acest motiv considerăm limita relevantă a zonei de reglementat latura sudică a parcelei care se învecinează cu imobile deja autorizate/construite.

1.3. Date de sinteză

Suprafața reglementată:

UTR UEc – 3.933 m (din care 1257 mp inițial încadrat în VPr, modificat în UEc prin HCL 30/4.02.2016)

UTR VPr – 2.067 mp (Aferent rețea gaz și LEA)

TOTAL – 6000 mp

Date privind corpurile de proprietate aflate în zonă:

Nr Crt	Adresa	nr. CAD / nr. CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Obs
1.	Calea Turzii nr. 192 mun. Cluj-Napoca	261508 / 261508	6000	DMA DEVELOPMENT SRL	

1.4. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în urbanizarea terenului aflat în arealul definit de Calea Turzii la est și parcele proprietate privată pe celelalte laturi.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de "ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATĂ" generat de terenul situat pe Calea Turzii nr. 192, municipiul Cluj-Napoca, Jud. Cluj. Parcela care face obiectul P.U.Z. are o suprafață de 6.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 261508, nr. CAD 261508. Terenul se află în proprietatea S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L.

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

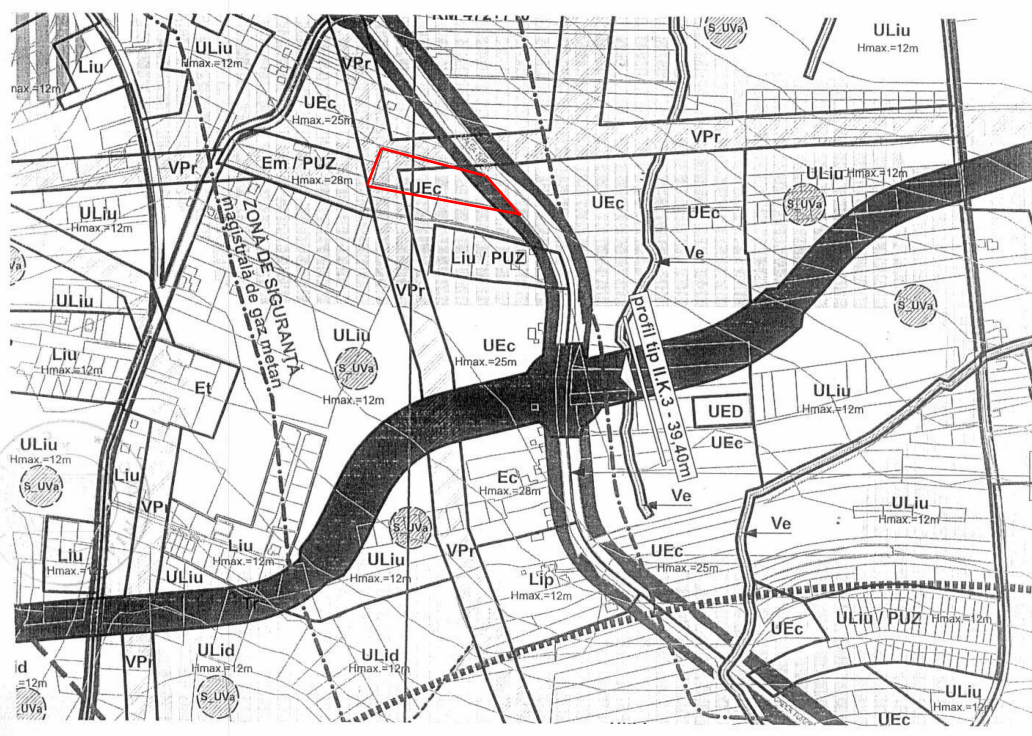
- Spații comerciale;
- Spații pentru servicii;
- Birouri;
- Circulații auto și pietonale publice;
- Accese auto și pietonale, parcări la sol și la subsolul/parterul clădirilor;
- Spații verzi;
- Funcțiuni de interes public;

- Infrastructură edilitară;
- Operațiuni cadastrale.

1.5. Încadrare în P.U.G. Cluj-Napoca

PUG Cluj Napoca încadrează parcela studiată în două UTR-uri, conform planșei „U2 - Reglementări Urbanistice”:

- UTR UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial;
- UTR VPr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.



1.6. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Cluj-Napoca;
- Studiu topografic elaborat de Ing. Claudiu Bondor;
- Set de analize morfologice și urbanistice.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Caracterul inițial al zonei este de terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, teren arabil).

- În zonă există un număr mic de locuințe risipite construite cel mai probabil în perioada anilor 1960-1970;
- Recent zona a început să fie urbanizată, datorită poziției favorabile în lungul unei artere principale de trafic a orașului;
- În ultimii ani în zonă s-au construit locuințe (în lungul străzilor Eugen Ionescu și Făgetului) respectiv clădiri de dimensiuni relativ mari destinate comerțului, serviciilor, birourilor, activităților de tip showroom etc. (în lungul Căii Turzii);
- Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014 parcela studiată este în prezent caracterizată ca fiind încadrată într-o zonă de terenuri cu destinație agricolă (pășuni, fânațe, arabil) sau libere, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca;
- Se dorește aplicarea procedurii de urbanizare a zonei astfel încât aceasta să poată primi spații de mari dimensiuni destinate activităților economice.

Funcțiuni publice în vecinătate:

În apropiere se află:

- Clădiri de birouri;
- Funcțiuni hoteliere;
- O serie de stații de alimentare cu carburanți (Petrom, OMV, Lukoil);
- O serie de showroom-uri auto (Toyota, Renault, Citroen, Mercedes, Skoda, Audi);
- Un magazin de mari dimensiuni de materiale de construcții (Leroy Merlin).

Potențial de dezvoltare:

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

- Zonă destinată activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine;
- Planul Urbanistic General propune lărgirea Căii Turzii la un profil de 54 m, reglementarea zonei oferind o oportunitate de organizare a traficului pe o arteră majoră de intrare în oraș. Deoarece regulamentul prevede rezervarea unei suprafețe în cotă fixă de 10% pentru obiective de interes public (tramă stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport,

locuri de joacă pentru copii etc) prin acest proiect va fi rezervată o suprafață de 1.064,13 mp, reprezentând 17,74% din suprafața inițială, suprafață destinată lărgirii Căii Turzii în viitor;

- Localizarea unor servicii în această zonă cu echipare tehnico-edilitară completă, cu un caracter comercial definit de clădirile deja construite în zonă, are potențialul de a scădea presiunea imobiliară pe alte zone din oraș care pot constitui o rezervă pentru dezvoltarea ulterioară;
- O clădire mixtă cu spații comerciale și pentru birouri are potențialul de a scădea presiunea creată de concentrarea traficului la ore de vârf pe zona centrală – Strada Dorobanților – Strada 21 Decembrie;
- Poziția, într-o zonă de inflexiune a străzii, pe o panta ușoară care coboară spre centrul orașului, este una favorabilă fiind oportună pentru amplasarea unui obiect arhitectural care să dea o imagine continuă fronturilor Căii Turzii.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe malul drept al Râului Someș, între Calea Turzii, Strada Făgetului, respectiv Strada Gherase Dendrino.

Parcela care urmează a fi urbanizată este încadrată în UTR UEc și VPr și se învecinează cu parcele situate în UTR UEc și VPr.

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

- Cartierul Zorilor Sud,
- Cartierul Bună Ziua
- Centrul Municipiului Cluj-Napoca

Zona Făget

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află pe malul drept al râului Someș, pe un versant cu o pantă între 5-8°, orientat nordic. În zonă nu există cursuri de apă, sau alte elemente majore ale cadrului natural. Terenul este în prezent ocupat de vegetație spontană.

2.4. Circulația

Artera principală de circulație în zonă este Calea Turzii, aflată la est. Față de aceasta, parcela studiată are un front cu lungimea de 63,02 m. De asemenea zona mai e delimitată de Strada Făgetului la vest și Strada Gherase Dendrino la sud. Parcela nu este accesibilă dinspre aceste două străzi deoarece posibilitățile de conectare sunt blocate de construcții respectiv de zone încadrate în UTR VPr.

O disfuncțiune constatată în zonă este lipsa trotuarele, problemă care va fi rezolvată de către investitor.

2.5. Ocuparea terenurilor

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 fie construite (cele de la sud), fie folosite pentru depozitarea de materiale de construcții (lemn, piatră, etc.). Se dorește ca prin reglementarea zonei aceasta să își schimbe imaginea și să contribuie pozitiv la ambianța Căii Turzii, una din principalele căi de intrare în Municipiul Cluj-Napoca.

2.6. Echiparea 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 apă, 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. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR UEc** și **UTR VPr**.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **nr. 112 din 29.07.2021** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

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 revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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 unui teren situat pe o arteră majoră a orașului, foarte accesibil, complet echipat tehnic-edilitar, care a fost ocolit până în prezent, dar care prin integrarea în imaginea străzi oferă oportunitatea de a îmbunătăți calitativ ambianța zonei învecinate.

Planul prevede:

- Accesibilizarea zonei studiate;
- Continuarea tendințelor de dezvoltare a zonei Calea Turzii;
- Dezvoltarea unui ansamblu de birouri și spații comerciale;
- Dezvoltarea de spații verzi amenajate de interes comunitar.

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 UEc – Zonă de activități economice;
- Zona aferentă UTR VPr – Zonă verde.

Zona reglementată corespunde condițiilor de amplasare prevăzute în Regulamentul local de urbanism:

- Front la stradă minim 60 m;
- Suprafața minimă 5000 mp;
- Adâncimea mai mare decât frontul la stradă;
- Parcela are forma regulată.

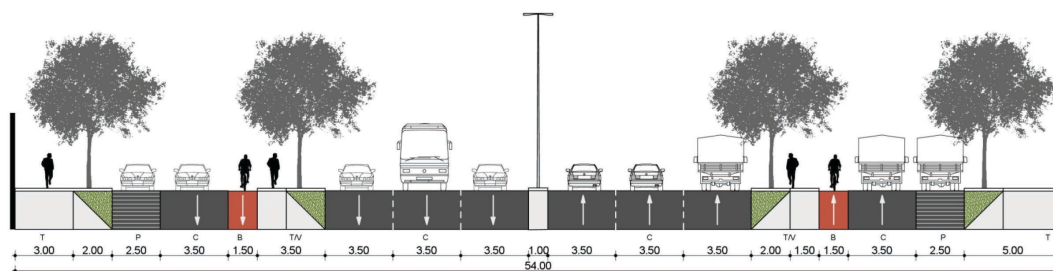
3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala măsură legată de valorificarea cadrului natural este amenajarea unei zone verzi parțial accesibilă public pe suprafața încadrată în UTR VPr. Deoarece încadrarea în UTR VPr are rol de protecție a unor elemente de infrastructură edilitară (conductă gaz și linie electrică aeriană) prin deschiderea accesului în aceste zone se pot crea culoare verzi de trafic velo și pietonal, zone de promenadă etc.

De asemenea, se dorește plantarea de arbori pentru îmbunătățirea imaginii zonei..

3.4. Modernizarea circulației

În zona studiată va fi propus un acces pe latura estică din Calea Turzii.



Proiectul presupune crearea unui acces din Calea Turzii și asigurarea posibilităților de lărgire a acesteia în viitor, în vederea asigurării unui profil de 54 m conform Anexei 6 la Regulamentul Local de Urbanism. Accesul pe parcela va fi configurat conform cerințelor formulate de autoritățile competente, asigurându-se totodată posibilitatea creării bretelei de deservire locală prevăzută prin PUG (anexa 6, profil tip I.A).

Conform configurației urbanistice existente s-a constatat că dezvoltarea propusă prin PUZ nu va fi de natură să afecteze posibilitățile de acces sau construire pe alte parcele din arealul definit de Calea Turzii și Străzile Gherase Dendrino și Făgetului.

Locurile de parcare pentru fiecare imobil vor fi asigurate pe parcelă la sol (spre stradă / aliniament locuri de parcare pentru vizitatori; acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m) și în spații dedicate aflate la parterul sau în subsolul clădirilor conform PUG Cluj-Napoca, Anexa nr.2 .

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

UTR Ec*, VPr

FUNȚIUNI

- Zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare, de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, birouri, comerciale, loisir etc.;
- Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.

SUPRAFAȚĂ TEREN

Suprafață reglementată este de 6.000 mp;

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ SUPRAFEȚE ZONA REGLEMENTATĂ FAZA I	mp	%	mp	%
Suprafață totală parcelă	6.000	100,00	6.000	100,00
Suprafață construită	0,00	0,00	1.263,0	21,05
Suprafață carosabilă	0,00	0,00	209,4	3,48
Suprafață pietonală	0,00	0,00	348,0	5,80
Suprafață parcări auto	0,00	0,00	100,0	1,65
Suprafață spații verzi	0,00	0,00	4.081,4	68,02
Suprafață neamenajată	6.000,00	100,00	0,0	0,00

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ FAZA I	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață reglementată	6.000	100,00	6.000	100,00
UTR UEc	3.932,57	65,55	-	-
UTR Ec*	-	-	3.932,57	65,55
UTR VPr	2.067,43	34,45	2.067,43	34,45

INDICATORI URBANISTICI:

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max = **35%**

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. max = **1,2**

ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

P.O.T. max	35%
C.U.T. max	1,2
ZONA VERDE	
P.O.T. max	0%
C.U.T. max	0

REGLEMENTĂRI:

- Retragere față de aliniament: min 8 m;
- Retrageri față de limitele laterale: min 6 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă;
- Regim maxim de înălțime: **(1-3S)+P+3E** (S – subsol, P – parter, E – Etaj, R – nivel retras);
- Înălțimea maximă admisă la cornișă **21 m**, respectiv înălțime maximă admisă **25 m**

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

Suprafață construită maximă = 2.100 mp (35% din 6.000 mp)

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafață construită desfășurată maximă = 4.719,08 mp (3.932,57 mp x 1,2 c.u.t.)

SPAȚII VERZI

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim **20%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

REGIM DE ÎNĂLȚIME

(3S)+P+3E (S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj)

H max. cornișă = 21 m.

H max. coama = 25 m.

PARCAJE

Nr. locuri de parcare = 49 din care:

- 30 locuri pentru birouri
- 19 locuri pentru alimentație publică

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Conform deciziei nr. 1 din 13.01.2020, ca urmare a notificării adresate de S.C. DMA DEVELOPMENT S.R.L. pentru "PUZ conform legii nr. 350 cu modificările și completările ulterioare", înregistrată la A.P.M. Cluj cu numărul 25764/19.11.2019 nu este necesară evaluare de mediu și nu este necesară evaluare adecvată, respectiv proiectul se va supune avizării fără aviz de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative și, prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren.

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 transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe 20% din suprafața terenului, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

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 se dorește realizarea pentru Calea Turzii a unui profil I A - 54 m. În acest sens alinierea clădirilor propuse va urmări retragerile minime necesare supralărgirii Căii Turzii.

Odată modernizată, această stradă va rezolva circulația defectuoasă și lipsa locurilor de parcare.

Date privind corpurile de proprietate aflate în zonă:

Nr Crt	Adresa	Nr. CAD / CF	Suprafata (mp)	Proprietar	Observații
1.	Calea Turzii nr. 192	261508 / 261508	6000	DMA DEVELOPMENT SRL	-

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 activităților economice. Organizarea urbană va fi bazată pe un regim de construire de tip deschis:

- Zonă destinată activităților economice;
- Dezvoltarea acestei zone constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea legăturilor între subzone vecine;
- Prin retragerea impusă prin PUZ, se vor crea premisele lărgirii Căii Turzii la un profil de 54 m conform Planul Urbanistic General. Se oferă astfel o oportunitate de reglementarea a zonei și de organizare a traficului pe o arteră majoră de intrare în oraș;
- Localizarea unor servicii în această zonă deservită de infrastructură tehnico-edilitară existentă, cu un caracter comercial și de servicii definit de clădirile deja construite, are potențialul de a scădea presiunea imobiliară pe alte zone din oraș care pot constitui o rezervă pentru dezvoltarea ulterioară;
- O clădire mixta cu spații comerciale și pentru birouri are potențialul de a scădea presiunea creată de concentrarea traficului la ore de vârf pe zona centrală – Strada Dorobanților – Strada 21 Decembrie;

- Poziția, într-o zonă de inflexiune a străzii, pe o pantă ușoară care coboară spre centrul orașului, este una favorabilă fiind oportună pentru amplasarea unui obiect arhitectural care să dea o imagine continuă fronturilor Căii Turzii în zona de intrare în oraș din direcția Turda – Alba-Iulia.

4.2. Consecințe economice și sociale

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va rezerva o suprafața de 1.064,13 mp de teren în vederea lărgirii profilului Căii Turzii.

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 unui obiect de arhitectură compatibil cu caracterul uneia din principalele intrări în Municipiul Cluj-Napoca conform strategiei propuse prin Planul Urbanistic General;
- Crearea condițiilor necesare în vederea asigurării posibilității de lărgire a profilului Căii Turzii;
- Deschiderea posibilităților de a crea un traseu verde (pietonal și velo) în lungul elementelor de infrastructură protejate prin încadrarea în UTR VPr.

4.3. Categoriile de costuri

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

Ulterior aprobării documentației „P.U.Z. URBANIZARE CALEA TURZII” se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Întocmit,

Dr. Arh. Mihai RACU

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ