

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NATIONAL ROMULUS VUIA - PADUREA HOIA SI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA

PROIECT NR.: 3130/13 /2019 DIN 30.01.2019

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDETEAN CLUJ

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASAMENT: ZONA - Parcul Etnografic "Romulus Vuia" Padurea Parc Hoia - PARC TEHNOLOGIC Tetapolis CLUJ-NAPOCA

PROIECTANT GENERAL:

Arhitectura si Urbanism: LOFTARHITECTURA S.R.L.

Cluj-Napoca, Str. Georges Clemenceau nr. 6A

email: contact@loft.archi, tel: 0721773307, 0744368087

Urbanism: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

Alba Iulia, str. Ferdinand I, nr.68

email: office@bpstrajan.ro, tel: 0285810123, 0258810777

Urbanism: S.C. BIROU DE ARHITECTURA CIOROBATCA S.R.L.

Alba Iulia, str. Gemina nr.10, bl.AC13, ap.15

email: mioara.ciorobatca@gmail.com, tel: 0258815927

Topografie: S.C. EUROLT S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr.

email: mircea.craciunas@eurolt.ro, tel: 0723506894

DATA: 2019

LISTA DE SEMNATURI:

Sef de proiect: **arh. IOAN STRAJAN**

Arhitectura si Urbanism: S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau nr.6A

email: contact@loft.archi, tel: 0721773307, 0744368087

Arh. Dragos Ciorobatca

Arh. Vlad Carabas

Urbanism: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

Alba Iulia, str. Ferdinand I, nr.68

email: office@bpstrajan.ro, telefon: 0285810123, 0258810777

Arh. Ioan Strajan - specialist RUR cu drept de semnatura D.E.

Arh. Vlad Strajan

Consultanta Urbanism: S.C. BIROU DE ARHITECTURA CIOROBATCA S.R.L.

Alba Iulia, str. Gemina nr.10, bl.AC13, ap.15

email: mioara.ciorobatca@gmail.com, telefon: 0258815927

Arh. Mioara Ciorobatca - specialist RUR cu drept de semnatura D.E.

Topografie: S.C. EUROLT S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr.

email: mircea.craciunas@eurolt.ro, tel: 0723506894

Ing. Mircea Craciunas

BORDEROU GENERAL PUZ

FOAIE DE CAPAT	1
LISTA DE SEMNATURI:	2
BORDEROU	3
VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE	9
1. INTRODUCERE	9
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	9
1.2. Obiectul lucrarii.	10
1.2.1. Solicitari ale temei program - obiectiv general.	11
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....	11
1.3. Surse de documentare.	12
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.	12
1.3.2. Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei: 13	
2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE.....	14
2.1. Evolutia zonei	14
2.1.1. Date privind evolutia zonei.....	14
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii.	14
2.1.3. Potentialul de dezvoltare al zonei	15
2.2. Incadrarea in localitate.....	15
2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.	15
2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul - pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general.	20
2.2.3. Cooperare in domeniul edilitar.	21
2.2.4. Relatia cu institutiile de interes general.....	21
2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica.....	22
2.3.1. Topografia terenului.....	22
2.3.2. Relieful, clima, reseaua hidrografica.	23
2.3.3. Conditii geotehnice si riscuri naturale.....	24
2.3.3.1 Date geologice.....	24
2.3.3.2 Incadrarea in zone de risc (cutremur, alunecari de teren, inundatii) in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare:	24
2.4. Circulatia.....	26
2.5. Ocuparea terenurilor.....	27
2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.	27
2.5.2. Relationari intre functiuni.	28

2.5.3.	Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit.	29
2.5.4.	Aspecte calitative ale fondului construit.	30
2.5.5.	Asigurarea de servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.	31
2.5.6.	Asigurarea cu spatii verzi.	31
2.5.7.	Principalele disfunctionalitati.	32
2.6.	Echiparea edilitara.	34
2.6.1.	Retele electrice.	34
2.6.2.	Alimentarea cu apa.	35
2.6.3.	Telefonie.	35
2.6.4.	Gaze naturale.	35
2.6.5.	Canalizare menajera si pluviala.	35
2.6.6.	Asigurarea cu energie termica si apa calda menajera.	36
2.6.7.	Principalele disfunctionalitati ale infrastructurii edilitare a zonei:	36
2.7.	Probleme de mediu.	36
2.7.1.	Relatia cadru – natural – construit.	37
2.7.2.	Evidentierea riscurilor naturale si antropice.	37
2.7.3.	Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri.	38
2.7.4.	Valori de patrimoniu ce necesita protectie.	38
2.7.5.	Potential balnear si turistic.	38
2.8.	Optiuni ale populatiei.	39
2.9.	Disfunctionalitatile zonei.	39
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	41
3.1.	Concluziile studiilor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. –ul.	41
3.2.	Prevederi ale PUG Cluj Napoca, aprobat cu HCL 493/2014.	42
3.3.	Valorificarea mediului natural.	43
3.4.	Modernizarea circulatiei.	44
3.5.	Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.	51
3.5.1.	Solutia de organizare arhitectural urbanistica are drept suport:	54
3.5.2.	Descrierea zonelor functionale.	55
3.5.3.	Principalii indici urbanistici ai PUZ sunt evidentiati in tabelul alaturat care prezinta valorile propuse pe functiuni si categorii de interventie.	81
3.6.	Dezvoltarea echiparii edilitare.	82
3.6.1.	Alimentarea cu apa presupune solutii diferite pentru cele 2 zone functionale:	82
3.6.2.	Canalizare menajera si pluviala	86
3.6.3.	Alimentarea cu gaze naturale.	87
3.7.	Protectia mediului	88
3.7.1	Surse de poluare.	88

3.7.2	Prevenirea producerii riscurilor naturale:	88
3.7.3	Preepurarea apelor uzate.....	88
3.7.4	Recuperarea terenurilor degradate.	89
3.7.5	Organizarea sistemelor de spatii verzi.	89
3.7.6	Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....	89
3.7.7	Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana.....	89
3.7.8.	Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul:.....	89
3.8.	Obiectivele de utilitate publica.	90
3.8.1.	Identificarea si enumerarea obiectivelor de utilitate publica, faciliteaza prevederea si urmarirea realizarii acestora.	90
3.8.2	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor in zona si determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse.	91
4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	94
4.1.	Amenajarea si dezvoltarea urbanistica	94
4.2.	Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.	94
4.3.	Prioritati de interventie.....	94
VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....		96
1.	Partea I	96
Dispozitii generale.....		96
Capitolul 1. Prevederi generale.....		96
Articolul 1. Definiție și scop.		96
Articolul 2. Domeniu de aplicare.....		96
2.	Partea II	98
Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor.....		98
Capitolul 2. Terenuri și zone cu regim special.....		98
Articolul 3. Prevederi generale.....		98
Articolul 4. Intravilanul si terenuri agricole intravilan.....		98
Articolul 5. Păduri.....		98
Articolul 6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....		98
Articolul 7. Zone construite protejate.....		99
Articolul 8. Zone expuse la riscuri naturale.....		100
Capitolul 3. Condiții generale privitoare la construcții.....		103
Articolul 9. Parcelarea.		103
Articolul 10. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice.		104
Articolul 11. Înălțimea construcțiilor.....		106
Articolul 12. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.....		107

Articolul 13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.	108
Articolul 14. Realizarea de rețele edilitare.....	108
Articolul 15. Amplasarea față de aliniament.....	109
Articolul 16. Amplasarea în interiorul parcelei.	110
Articolul 17. Parcaje și garaje.	110
Articolul 18. Spații verzi.....	111
Articolul 19. Aspectul exterior al construcțiilor.....	112
Articolul 20. Împrejmuiri.	112
Articolul 21. Accesuri carosabile.	113
Articolul 22. Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.....	113
Articolul 23. Orientarea față de punctele cardinale.....	113
Articolul 24. Lucrări de utilitate publică.	114
Articolul 25. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.	114
Articolul 26. Amplasarea față de drumuri publice.	114
Articolul 27. Amplasarea față de căi ferate.....	115
Articolul 28. Amplasarea față de aeroporturi.	115
Capitolul 4.....	116
Articolul 29. Intrarea în vigoare.....	116
3. Partea III	117
Articolul 30. Reglementari.....	117
ZCP_Vt.....	119
Va (SUBZONA) ZONA VERDE	127
S_Vpa.....	134
Va1-Vt.....	140
Va2-Vt.....	147
Va3-Vs.....	154
Ei- T	161
Ei3; Ei4	174
Liu	182
ULiu.....	192
M4a.....	203
TF	213
Tr.....	219
ED	223
Articolul 31. Anexe	229
Anexa nr. 1.....	229
Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni	229

Anexa nr. 2.....	234
Necesarul de parcaje.....	234
Anexa nr. 3.....	239
Reglementări pentru firme comerciale / necomerciale, vitrine	239
Anexa nr. 4.....	241
Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public	241
Anexa nr. 5.....	245
Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu.....	245
Anexa nr. 6.....	246
Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice	246
Anexa 7	247
Glosar de termeni.....	247
VOLUMUL 3 - ANEXE	260
1. Prevederi legale.....	260
2. Anexe si avize obtinute pe parcurs.	261
2.1. Studii de specialitate.	261
2.1.1. Studiu Geotehnic;.....	261
2.1.2. Expertiza Tehnic a (Studiu Geotehnic);.....	261
2.1.3. Expertiza Tehnic a (Drumuri existente);.....	261
2.1.4. Studiu de peisaj si analiza impactului vizual;.....	261
2.1.5. Studiu topografic-in anexa: Extrase de Carte Funciara.	261
3. Acorduri si avize conforme.....	261
3.1. Certificatul de Urbanism.nr. 1070/19.03.2019;	261
3.2. Aviz de oportunitate pt. initiere P.U.Z.;.....	261
3.3. Act administrativ al Agentiei pentru Protectia Mediului Cluj-Napoca cu Nr ---- ;.....	261
3.4. Avize conforme privind asigurarea utilitatilor.....	261
3.4.1. Aviz de principiu Nr 98. Compania de Apa Someș SA Nr. 4981/DD/BTA / 13.03.2018;...	261
3.4.2. Aviz alimentare energie electrica Nr601011833853 / 29.06.2018. /2019;.....	261
3.4.3. Aviz alimentare cu gaz Nr. 211195208 / 13.07.2018;	261
3.4.4. Aviz telefonizare Nr. 1684 / 09.07.2018;.....	261
3.5. Avize/acorduri specifice.	261
3.5.1. Aviz Primarie - Directia Tehnica –Serviciul Siguranta circulatiei si Serviciul administrare Cai publice Nr. 256308 /20.06.2018;.....	261
3.5.2. Aviz privind sanatarea populatiei Directia de Sanatare Publica a Judetului Cluj.	261
3.5.3. Aviz Directia Judetean a pentru Cultura si Patrimoniul Cultural Cluj Nr. 453 / 08.06.2018;	261
3.5.4. Aviz Directia Silvica Cluj Nr- ;.....	261

3.5.4. Aviz Garda Forestiera Cluj Nr ;	261
3.5.6. Aviz Compania Nationala de Cai Ferate CFR -SA si Ministerul Transporturilor;.....	261
3.5.7.aviz Arhitect-Sef pentru PUZ	261

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL – PENTRU ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NATIONAL ROMULUS VUIA - PADUREA HOIA SI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDETEAN CLUJ
Dorobantilor, nr 106, CP. 400609, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Rom ania
Tel. +40 372 64 00 60 fax. +40 372 64 00 74, E-mail: cjc@cjcluj.ro
CUI: 4288110

NUMAR PROIECT: 3130/13 DIN 30.01.2019

AMPLASAMENT: ZONA - PARCUL ETNOGRAFIC "ROMULUS VUIA" - PADUREA PARC HOIA - PARC TEHNOLOGIC TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA

Arhitectura si Urbanism: LOFTARHITECTURA S.R.L.
Cluj-Napoca, Str. Georges Clemenceau nr. 6A
email: contact@loft.archi, tel: 0721773307, 0744368087

Urbanism: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
Alba Iulia, str. Ferdinand I, nr.68
email: office@bpstrajan.ro, tel: 0285810123, 0258810777

Urbanism: S.C. BIROU DE ARHITECTURA CIOROBATCA S.R.L.
Alba Iulia, str. Gemina nr.10, bl.AC13, ap.15
email: mioara.ciorobatca@gmail.com, tel: 0258815927

Topografie: S.C. EUROLT S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr.
email: mircea.craciunas@eurolt.ro, tel: 0723506894

DATA: 2019

1.2. Obiectul lucrării.

Judetul Cluj detine in zona Hoia - municipiul Cluj-Napoca suprafete de teren aflate in proprietate directa a acestuia sau in proprietatea unor companii la care detine capital majoritar, terenuri care prezinta un potential important pentru urbanizarea zonei si realizarea unor obiective de interes pentru judetul Cluj si pentru oras.

In acest context si cel a necesitatii valorificarii optime a patrimoniului existent in vederea stimulării realizării unor obiective de interes pentru Judetul Cluj se remarca minim trei obiective de investitii si anume:

- Revitalizarea Zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia;
- Realizarea unui centru de cercetare cu sectiuni etnografice si arheologice;
- Tetapolis.

In ceea ce priveste primul proiect propus, contextul este dat de parteneriatul realizat intre Judetul Cluj cu Muzeul Etnografic al Transilvaniei si Asociatia Nordica de Design Urban (NUDA), din Norvegia care a condus la implementarea proiectului CONSERVARE - RESTAURARE SI PUNERE IN VALOARE A BISERICILOR DIN LEMN PETRINDU SI CIZER finantat in cadrul Programului PA 16/RO12 „Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural” finantat prin Granturi SEE. Operatorul de Program fiind Ministerul Culturii si Identitatii Nationale - Unitatea de Management a Proiectului. Pentru valorificarea patrimoniului cultural al Muzeului Etnografic al Transilvaniei si inclusiv a celor doua biserici de lemn restaurate, in cadrul proiectului a fost lansat concursul international de solutii „Revitalizarea Zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia”.

Concursul de arhitectura a avut ca scop principal selectarea celei mai bune solutii pentru amenajarea si extinderea Parcului Etnografic „Romulus Vuia” in vederea valorificării patrimoniului cultural al Muzeului Etnografic al Transilvaniei, precum si transformarea Parcului Etnografic intr-un obiectiv atractiv pentru desfasurarea de activitati culturale, evenimente, expozitii temporare, activitati cu publicul, diverse conferinte si workshopuri, targuri si festivaluri traditionale, dar si pentru vizitele in familie si pentru iubitorii activitatilor in aer liber.

Cel de-al doilea proiect vine ca o propunere de parteneriat intre Judetul Cluj, Muzeul Etnografic al Transilvaniei si Muzeul de Istorie a Transilvaniei prin care cele trei entitati publice isi propun realizarea in comun a unui centru de cercetare si valorificare a pieselor descoperite / detinute si care astazi nu pot fi afisate din lipsa dotarilor necesare.

Al treilea proiect reprezinta centrul de cercetare si transfer tehnologic Tetapolis care reuneste sub aceias umbrela clusterelor de IT din Cluj, universitati si tetarom S.A. in scopul realizarii de proiecte de cercetare care sa poata fi transferate si utilizate de mediul de afaceri.

1.2.1. Solicitari ale temei program - obiectiv general.

Se propune realizarea unui studiu urbanistic al zonei care sa conduca la elaborarea unui instrument adecvat in practica urbana si sa asigure prin caracterul de reglementare detaliata a zonei, o corelare a dezvoltarii complexe a zonei cu prevederile PUG Municipiul Cluj ce va trata urmatoarele teme: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial functional a, traficul, infrastructura edilitar a, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate public a ce greveaz a teritoriul respectiv (Parametrii tehnico-economici se recomand a elaborarea unui studiu de fezabilitate)

Obiectivele propuse:

Reglementarea urbanistica propune utilizarea optima a amplasamentelor in vederea realizarii urmatoarelor obiective:

- Reglementarea urbanistica in vederea realizarii proiectului de extindere a Parcului Etnografic, conform studiului de fezabilitate aprobat de catre Consiliul Judetean Cluj "Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia, Padurea Hoia;
- Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei"
- Reglementarea zonei economice destinate Parcului Industrial si Tetapolisului;
- Reglementarea accesibilitatii si conectivitatii zonei cu studierea posibilitatilor de legatura cu retelele majore de circulatie prin toate modurile de deplasare: auto si velo-pietonala, feroviara, transport public in comun;
- modernizarea si extinderea retelelor de utilitati.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată.

Obiectivul principal al lucrării îl constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbana a zonei studiate, pe baza unei analize in perspectiva a dezvoltării posibile a orasului, implicand si o abordare a impactului in planul functionalitatii si a configuratiei de imagine urbana.

1.3. Surse de documentare.

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.

- PLAN URBANISTIC GENERAL al Municipiului Cluj-Napoca - HCL 493/2014 Municipiului Cluj-Napoca

- RLU - PUG al Municipiului Cluj-Napoca - HCL 579 6.07.2018

- STUDIU DE FEZABILITATE: Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78 din 23.05.2017 - arhitect Alice Florean, investitor Consiliul Judetean Cluj.

- Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural;

- Proiectul "Conservare restaurare si punere in valoare a bisericilor din lemn Petrindu si Cizer", Cluj-Napoca;

- Studiul "Master Plan. Linii directoare pentru Parcul 2.1.2. Etnografic, Cluj-Napoca";

- PUZ USAMV Cluj-Napoca - Parc de conservare a biodiversitatii - HCL 496/2018;

- STUDIU GEOTEHNIC Nr. 7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice;

- expertiz a tehnic a si studii de monitorizare geotehnic a in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj – SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing.Nicolae Botu

- EXPERTIZA TEHNICA Nr. 7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiz a tehnic a si studii de monitorizare geotehnic a in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia situat a in Cluj-Napoca, jud.Cluj - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing.Nicolae Botu

- EXPERTIZ A TEHNIC A (Drumuri existente)Nr 69/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Expert tehnic constructii drumuri ing. Catalin A. Popescu

- STUDIU DE PEISAJ SI ANALIZA IMPACTULUI VIZUAL Nr. 01/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei, Dr.Ing.Peisagist Paunita Boanca.

1.3.2. Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

Proiectele care s-au elaborate au stat la baza urbanizarii continue a zonelor adiacente terenului studiat si au fundamentat:

- obiectivele Parcului Industrial Tetarom I;
- dezvoltarile rezidentiale masive din zona T aietura Turcului;
- dezvoltarea Parcului pentru Biodiversitate al U.S.A.M.V.;
- transformarea L.E.A. in L.E.S. pe directia est-vest, in perimetrul de studiu;
- lucrari de monitorizare, sistematizare si consolidare a terenului in zonele afectate de alunecari de teren;
- executarea Nodului de Transport intermodal cu statie de tren regional Taietura Turcului - Calea Ferata, prevazuta in PUG. Cluj-Napoca - supratraversare cale ferata.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasata aproape de cartierele rezidentiale, potentialul natural al Padurii Hoia a determinat in timp utilizarea ca zona de agrement, fiind frecventata pentru plimbare, practicarea sportului cu bicicleta sau ATV si gratar. Pe timp de iarna, poiana din zona scenei 1 este folosita ca partie de sanius, festivalul de muzica, etc.

In prezent, terenul este utilizat ca zona de agrement neamenajata de catre locuitorii orasului Cluj Napoca la sfarsit de saptamana.

Atractia principala in zona este Parcul National Etnografic Romulus Vuia.

Parcul Etnografic National Romulus Vuia din Cluj-Napoca, este primul muzeu in aer liber din Romania. A fost infiintat in 1929, avand initial o suprafata de 75 de hectare destinate unor gospodarii rurale cu a activitati economice traditionale. In 1956 planul tematic si zonarea etnografica a parcului au fost restructurate, cuprinzand 4 sectoare tematice cu tipuri de ferme, monumente de arhitectura, cu instalatii si ateliere taranesti, un sector etnobotanic, un sector etno-zoologic.

In anul 1993, in semn de omagiu adus intemeietorului Muzeului Etnografic si Parcului National s-a adoptat, cu ocazia celei de a VI-a Conferinte Europene a Muzeelor in Aer Liber, denumirea de Parcul Etnografic National „Romulus Vuia”.

Problemele de amenajare si de construire de dotari pentru vizitatori cauzate de alunecarile de teren au intarziat interventiile de urbanizare a amplasamentului, determinand lucrari de prospectare, monitorizare si consolidare a terenului.

Atractivitatea actuala scazuta a zonei este determinata de nivelul scazut al amenajarilor existente, lipsa dotarilor si de accesibilitatea scazuta prin oricare din mijloacele de deplasare, fie transport in comun, masina personala, cu bicicleta sau pe jos.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii.

Urbanizarea continua a zonelor adiacente terenului de studiu, prin dezvoltarea zonei industriale din vestul orasului, a Parcului Industrial Tetarom I, a cartierelor rezidentiale din zona Taietura Turcului, a parcului Biodiversitatii U.S.A.M.V. isi a infrastructurii edilitare, face ca dezvoltarea intregii zone a Padurii Hoia sa fie de mare viitor. Revitalizarea zonei este facilitata prin obiectivele de interes orasenesc realizate sau prevazute in zona privind dotarile culturale,

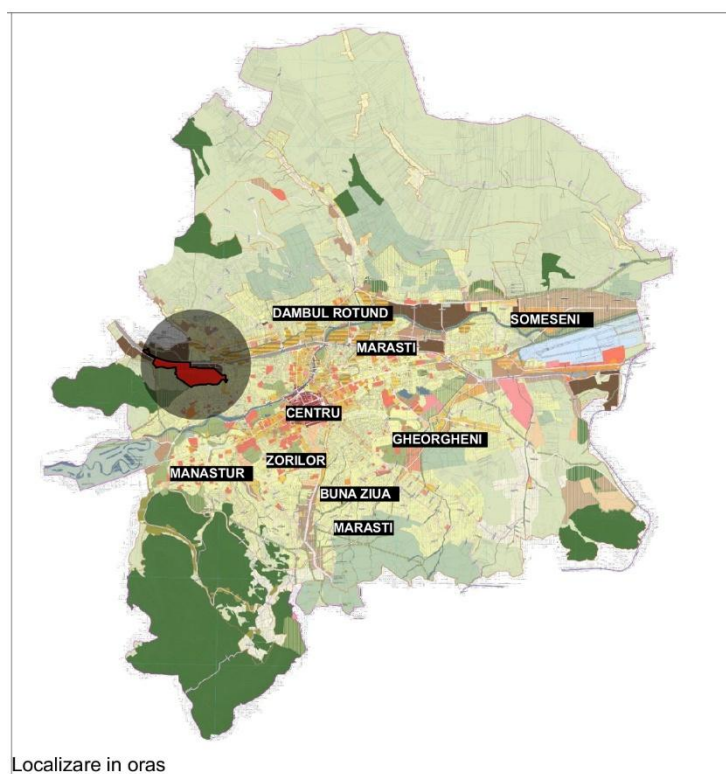
infrastructura edilitara, conectivitatea zonei la rețeaua majora de circulație a orașului, dotările economice.

2.1.3. Potentialul de dezvoltare al zonei.

Studiul Master Plan – Linii directoare pentru Parcul Etnografic Cluj Napoca - Nordic Urban Design Association, analizează și stabilește necesitatea și oportunitatea amenajării zonei Hoia și a extinderii cu noi clădiri și dotări în parc și în vecinătate. O analiză aprofundată și amplă a potențialului de dezvoltare a zonei, a stat la baza întocmirii Studiului de fezabilitate pentru revitalizarea Parcului Etnografic Romulus Vuia. Punctele de analiză și liniile directoare stabilite prin Studiul de fezabilitate, constituie sursa de documentare pentru stabilirea cadrului de dezvoltare urbanistică a zonei.

2.2. Incadrarea în localitate.

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității.



a1 - Descriere

Zona de studiu este localizată în intravilanul municipiului Cluj Napoca, pe partea nord-vestică a centrului orașului, la limita estică a pădurii Hoia și cuprinde Padurea Parc Hoia, Parcul Etnografic National Romulus Vuia și fasia de teren adiacentă zonei economice Tetarom adiacentă culoarului de circulație auto și feroviara.

Zona este delimitată astfel:

- la nord - strada Tetarom si Parcul industrial Tetarom 1;
- la est - strada Taietura Turcului;
- la sud - strada Nicolae Patrascu;
- la vest - trecerea la nivel cu calea ferata si limitele de proprietate, Parcul de conservare a Biodiversitatii - Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara.

a2 - Regimul juridic al terenului.

Terenul studiat situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara si in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, se afla in proprietatea Judetului Cluj, in administrarea Consiliului Judetean Cluj, si in administrarea Muzeului Etnografic al Transilvaniei.

Terenul de interventie nu este grevat de servituti pentru obiective de utilitate publica.

Terenul are instituite restrictii referitoare la:

- zona protejata arheologic;
- zona cu risc mare/foarte mare de alunecari de teren;
- zona de protectie a magistralei de apa.

Imobilul este situat in lista imobilelor cu valoare de patrimoniu la nr.crt 633 din RLU, nr. crt. - LMI 937, Cod LMI 2004 - CJ-II-a-B-07461; adres a-Str. T aietura Turcului Dealul Hoia.

a3 - Regimul economic al terenului.

Situate in intravilanul localitatii, imobilele din perimetrul de studiu pot fi identificate conform urmatoarelor date cadastrale:

	PROPRIETAR	CF.Nr	SUPRAFATA (mp)	CATEGORIA DE FOLOSINTA	DESTINATIE
1	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	284238	8361	arabil	Extravilan
2	JUDETUL CLUJ, Domeniu Public, in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ	327675	1275	neproductiv	intravilan
3	JUDETUL CLUJ, CIF 4288110, cu drept de administrare in favoarea Consiliului Judetean Cluj	327642	7001	neproductiv	intravilan
4	STATUL ROMAN, prin MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII	325763	8269	Cai ferate	intravilan
5	STATUL ROMAN, in administrarea UNIVERSITATEA DE STIINTE AGRICOLE SI MEDICINA VETERINARA CLUJ-NAPOCA, CIF 4288381	292802	2488	arabil	extravilan
6	JUDETUL CLUJ, CIF 4288110, si drept de administrare in favoarea Consiliul Judetean Cluj	327643	68439	neproductiv	intravilan
			9712	faneata	Extravilan

7	UNIVERSITATEA DE STIINTE AGRICOLE SI MEDICINA VETERI NARA CLUJ NAPOCA	285443	10000	faneata	Intravilan
			5547	neproductiv	Intravilan
			158	neproductiv	Extravilan
			21	neproductiv	Extravilan
			564	neproductiv	Intravilan
			263	faneata	Intravilan
			4242	faneata	Intravilan
8	JUDETUL CLUJ, CIF 4288110, si dreptul de administrare CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	327676	9618	neproductiv	Intravilan
9	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	329252	40060	Arabil	Intravilan
10	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297318	362	Arabil	Intravilan
11	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	284229	4369	Arabil	extravilan
12	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	323624	5757	neproductiv	Intravilan
			861	neproductiv	Intravilan
			10871	neproductiv	Intravilan
			6630	neproductiv	Intravilan
13	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	329253	4078	arabil	Intravilan
14	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297355	11172	Faneata	Intravilan
15	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297353	2223	Faneata	Intravilan
16	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297352	15189	Faneata	Intravilan
17	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297354	5602	Faneata	Intravilan
18	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297342	803	Curti constructii	Intravilan
19	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	284224	365	Pasune	extravilan
20	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297341	2567	Altele	Intravilan
21	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	284223	11000	Pasune	Intravilan
22	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	275156	10364	altele	necunoscut
23	STATUL ROMAN MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII	299427	125323	Cai ferate	Intravilan
24	STATUL ROMAN, prin MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII	299253	3438	Cai ferate	Intravilan
25	Neidentificat in CF.	333233	785		
26	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA, CIF: 14343629	279442	2281	Curti constructii	Intravilan
			321889	43688	arabil
27	Neidentificat in cartea funciara	273712	1		
28	Neidentificat in cartea funciara	Top.1235. 1382. 1207	1883		
29	Neidentificat in cartea funciara	265237	132		
		56195	1164		

30	Neidentificat in cartea funciara	56196			
PARCUL ETNOGRAFIC SI PADUREA HOIA					
31	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	261506 Top 21038/1	93114	pasune	intravilan
32	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257325 Top 21039	20290	drum	necunoscut
33	JUDETUL CLUJ, in administrarea MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI (SECTIA IN AER LIBER)	261388 CAD 12254/1	26149	Curti constructii	intravilan
34	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257218 Top 21040/1	44843	pasune	Necunoscut
35	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	261536 Top 21040/2	588	altele	Necunoscut
36	JUDETUL CLUJ, in adm. CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ (in adm. MUZEUL ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI)	261480 Top 21040/3	12	Curti constructii	Necunoscut
37	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257478 Top 21056	8524	drum	Necunoscut
38	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257251 Top 21042	26800	pasune	Necunoscut
39	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	323347 Top 21041	189000	PADURE	intravilan

In perimetrul de studiu se insumeaza o suprafata de 713 419 mp.

Suprafata de interventie urbanistica cuprinde terenurile cuprinse intre coama dealului Hoia si culoarul de servitute de interes public de pe traseul drumului expres.

Terenul delimitat de perimetrul de studiu, de o forma poligonala neregulata dezvoltata pe directia est-vest, cuprinde suprafete avand caracteristici diferite in doua categorii:

- Zona nordica destinata urbanizarii, cu terenuri neconstruite, relativ plane si declivitate mica, cu suprafete destinate prin PUG. activitatilor economice cu caracter industrial sau cvasiindustrial si activitati complementare si conexe.

Zona din sudul amplasamentului, cu panta pronuntata orientate spre nord-est cu terenuri impadurite din intravilan incluse ca subzone in cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu functiuni complexe.

Conform prevederilor PUG. Municipiul Cluj Napoca, terenul se incadreaza in reglementarile aferente urmatoarelor unitati teritoriale de referinta:

UTR cf. PUG	Denumirea zonei – caracteristici functionale	Suprafata	
		Ha	%
	ZONE VERZI	48.7698	68.35
ZCP_Vt partial	zone construite protejate cu caracter tematic-parcul etnografic cu acces limitat – Parcul Muzeului Etnografic	12.0093	16.8
Va/puz	zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat (in nordul Muzeului Etnografic)	1.54197	2,16
S_Vpa	Subzona padurilor cu rol de agrement – Terenuri impadurite din intravilan incluse ca subzone in cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu functiuni complexe - zona verde, scuaruri, gradini, padure - parc Hoia - cu acces public nelimitat	20.0467	28,1
U Va	zona verde de urbanizare - scuaruri, gradini, parcuri, paduri cu acces public nelimitat - padurea parc Hoia - Pajistea de est	4.88836	6,85
	zona verde de urbanizare cu acces public nelimitat (scuaruri, gradini, parcuri, padure) padurea parc Hoia - Pajistea de vest	8, 72467	10.8
	subzona verde de urbanizare cu acces nelimitat (scuaruri, gradini, parcuri, padure) sud - vestul zonei industriale	1.56436	2.19
	Total U Va	15,1774	19,84
ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL sau CVASIINDUSTRIALK		15.1519	21.25
UEi	zona de urbanizare - activitati economice	7.95684	11.15
UEi/puz	zona de urbanizare - activitati economice	7.20217	10.10
TOTAL ZONA DE INTERVENTIE		63.9288	71,34
***Ei partial	Zona activitati economice (intersectie Taietura Turcului) zona ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate)	0,16776	0.24
***Ei partial	zona activitati economice (supratraversare cale ferata ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate) etapa 2	0,16245	0.23
**Liu partial	locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	0,47886	0.67
**ULiu partial	zona de urbanizare locuinte cu regim redus de inaltime (intersectie Taietura Turcului - zona ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate - etapa 2	0,98112	1.38
**MA4 partial	zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala (intersectie Taietura Turcului - zona ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate) - etapa 2	0,1313	0.18
**TF partial	zona circulatie feroviara + amenajari aferente	2,20321	3.09
TR**	zona circulatie rutiera + amenajari aferente	2,81640	3.95
ED	gospodarie comunala - zona aferenta infrastructurii edilitare (rezervor apa)	0,47169	0.66
TOTAL ZONA STUDIATA		71,3419	100.0

Nota:

Bilantul suprafetelor existente se prezinta distinct pe:

- zona de interventie
- zona de studiu

******Zone si subzone in UTR-urile perimetrare cuprinse partial in perimetrul a de studiu care sunt determinante pentru urbanizarea zonei: Ei, Liu, ULiu, MA4, TF, TR, ED. Aceste zone sunt destinate dezvoltarii si modernizarii retelei majore de circulatie. Prin PUZ se stabileste amplasamentul unor obiective de interes public ce necesita detalieri.

*******Zone si subzone in cu proiecte de specialitate. UTR-urile cuprinse in perimetrul de studiu ale caror reglementari se vor stabili prin PUZ TETAROM – ETAPA II

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul - pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.

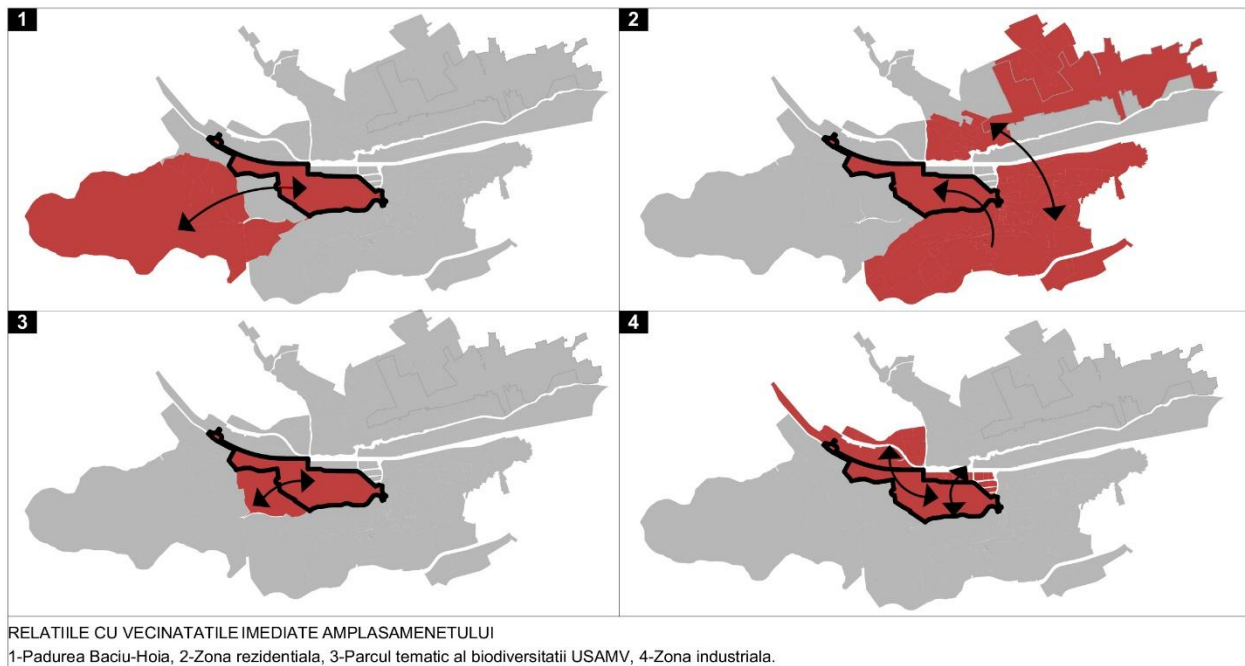
Accesul principal in padurea Hoia si Parcul Etnografic se face din strada Taietura Turcului.

Legatura cea mai facila si des folosita intre amplasament si centrul orasului se face prin cartierul Nicolae Grigorescu, pe strada Romulus Vuia, prin cartierul Gruia sau pe strada Corneliu Coposu trecand pe la Gara CFR.

Zona de la baza dealului destinata parcului Tetarom este adiacent a strazii Tetarom, troson pe traseul Drumului Expres – Ocolitoare Baci, prev azuta in PUG. Cluj-Napoca, in lungul culoarului C.F.R., permitand accesul la amplasament.

Zona prezinta o deficianta majora data de accesibilitatea scazuta prin oricare din mijloacele de deplasare.

Amplasamentul se afla la intersectia a doua axe: axa N-S - strada Taietura Turcului – care face legatura dintre oras si zonele periferice nord-vestice si - axa VE - strada Nicolae Patrascu care face legatura cu cartierul Gruia si Parcul Cetatuia, aceasta legatura este de o importanta secundara (doar pentru riverani), de si ar putea crea un traseu de spatii verzi pornind chiar din centrul orasului: Cet atuie - str. Serpuitoare - Str. V an atorului - str. V antului - str. Taietura Turcului.



2.2.3. Cooperare in domeniul edilitar.

- Parcul Etnografic ca de altfel intreaga Padure – Hoia prezinta o structura edilitara incompleta ce necesita modernizare si extindere de retele.

- Amplasamentul parcului industrial Tetarom este lipsit de retele prezentand avantajul unui teren liber de sarcini pe majoritatea suprafetei. In zona vestica, orientata pe directia N-S se gaseste traseul LEA, care genereaza servituti de ocupare a terenului in zona de protectie si siguranta a retelei.

- Pe traseul Drumului Expres, in afara amplasamentului supus urbanizarii, pe terenul grevat de servitute de utilitate publica aferent pentru trama stradala de interes local si retelele edilitare, exista dezvoltate retele edilitare publice la care sunt racordate Parcul Tetarom 1 si dotarile industriale din vestul amplasamentului.

Magistrala de alimentarea cu apa potabila urmeaza in dreptul amplasamentului, traseul strazii Taietura Turcului, permitand racordarea Parcului Etnografic printr-un camin de vane aflat la intersectia cu strada Nicolae Patrascu.

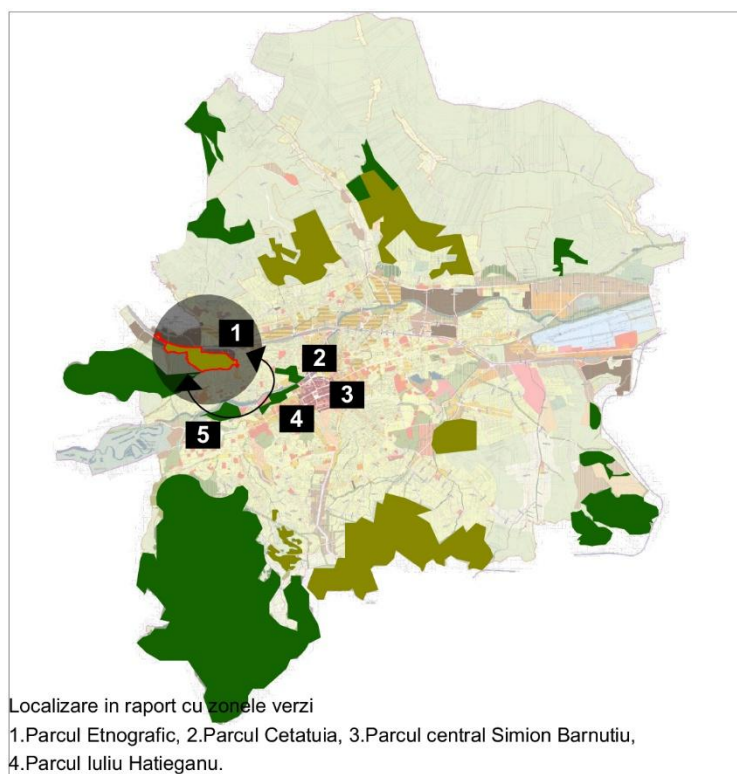
2.2.4. Relatia cu institutiile de interes general.

Infrastructura sectorului cultural, resursele umane specializate, cheltuielile bugetare pentru cultur a si activitati culturale se concretizeza la Cluj-Napoca in 19 institutii publice de cultura ca muzee, teatre, filarmonica, biblioteci, universitati sau scoli cu profil de arta, uniuni de creatie.

Sunt create la Cluj-Napoca premisele unei strategii de dezvoltare urbana in care cultura devine element integrator la nivel social si potentiator la nivel de dezvoltare urbana alaturi de celelalte domenii ale strategiei orasului (educatie, sanatate, IT, economie). Urbanizarea zonei si integrarea ei ca pol de atractie pentru componenta culturala a Muzeului Etnografic, pentru dotarile si amenajarile Padurii pentru petrecerea timpului liber prin plimbari, activitati sportive, manifestari culturale, si nu in ultimul rand dezvoltarea unor capacitati cu activitati economice, face ca relatiile dintre institutiile de interes general ale orasului sa concure in acelasi scop - Cultura este sustinuta de Primaria Cluj-Napoca si de Consiliul Judetean pe mai multe cai: prin finantari ale proiectelor culturale ale institutiilor publice, prin investitie directa in infrastructura culturala, prin investitia in obiective utilizabile ca spatii de cultura, prin realizarea de noi noi spatii pentru expozitii, conferinte, ateliere.

Necesitatea de spatii pentru cultura la Cluj se poate observa si din frecventa organizarii de evenimente, expozitii de arta sau ateliere pentru copii sau adolescenti.

2.3. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica.



2.3.1. Topografia terenului. Zona de studiu face parte din versantul nordic al Dealului Hoia. Conturul terenului delimiteaza o zona alungita pe axul est-vest, cu o topografie deluroasa, pe o panta de orientare nordica. Diferenta de nivel intre cotele absolute in punctul maxim si cel

minim ale terenului este de de 102 m între cota maximă - 452,0 m - str. N. Patrascu și cota minimă - 350,0 m - strada Tetarom.

Terenul prezintă o zonă cu declivitate mare în zona sudică a pădurii, distribuită neregulat și o zonă cu declivitate redusă spre nord, în lungul străzii Tetarom.

Zonele de platou relativ orizontale sunt dispersate în Pădurea Hoia sub formă de pajști și luminisuri precum și în zona Nordică în continuarea parcului Industrial Tetarom.

2.3.2. Relieful, clima, rețeaua hidrografică.

Relief. Municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unități geografice Câmpia Transilvaniei, Podisul Someșan și M-tii Apuseni.

Amplasamentul este situat în zona nord-vestică a municipiului Cluj-Napoca, în zona de creastă a Dealului Hoia, pe un teren în pantă generală accentuată spre nord-est, la interferența Someșului Mic cu Valea Nadasului.

Zona de studiu se compune din forme deluroase cu orientare predominant nordică prezentând o diferență de nivel între strada Nicolae Patrascu și strada Tetarom de 102,0 m.

Alunecări de teren: Conform Studiului Geotehnic și a Expertizei Tehnice anexate, terenul are zone care favorizează apariția unor alunecări de teren.

Clima. Podisului Transilvaniei este de tip continental moderat cu ierni friguroase și umede, și este supusă unei circulații predominant vestice.

Ca urmare în timpul iernii predomină invaziile de natură maritimă polară sau maritimă arctică din nord-vest, iar vara aerul cald din sud-vest, din cadrul activității ciclonice nord-mediterraneene deplasate spre nord.

Precipitațiile în județ variază între 600 și 800 mm.

Caracteristicile climatice a municipiului Cluj-Napoca sunt date de o repartitie neuniformă a precipitațiilor din timpul anului perioade cu regim pedo-hidrologic defectuos (fie deficit de apă, fie de exces de apă)

Rețeaua hidrografică. Apele de suprafață din proximitatea zonei studiate sunt:

- Valea paraului Nadas: la cca 500 m nord;
- Valea Someșului Mic: la cca 1 km sud;

Apele freatice din vatra orasului si zonele invecinate sunt cantonate in formatiuni deluviale cu orizonturi nisipoase, grezoase, calcaroase, aluviale de lunca, terase si conuri de dejectie. Adancimea nivelului apelor freatic este mica in lunca Somesului si a afluentilor sai (0-2 m), dar creste treptat o data cu inaltimea relativa a teraselor (p an a la 15-29 m).

2.3.3. Conditii geotehnice si riscuri naturale.

2.3.3.1 Date geologice obtinute prin: planuri cu amplasamentul forajelor, fise complexe cu rezultatele determinarilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandarile pentru fundare si consolidari, harti de zonare geotehnica, arhive accesibile conform: STUDIU DE FEZABILITATE,,Revitalizarea zonei Parcului National Romulus Vuia - Padurea Hoia Cluj-Napoca: Amenajare Padurea Parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78 din 23.05.2017 - arhitect Alice Fflorean.

Conform: STUDIU GEOTEHNIC privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiza tehnica si studii de monitorizare geotehnica in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Romulus Vuia - Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj Nr. 7580/21.02.2018 - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing. Nicolae Botu.

EXPERTIZA TEHNICA privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiza tehnica si studii de monitorizare geotehnica in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj - Nr. 7580/21.02.2018 - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing. Nicolae Botu.

EXPERTIZA TEHNICA (Drumuri existente) Nr 69/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare Padurea - Parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Expert tehnic constructii drumuri ing. Catalin A. Popescu

2.3.3.2 Incadrarea in zone de risc (cutremur, alunecari de teren, inundatii) in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare:

Terenul are zone care favorizeaza aparitia unor alunecari de teren, in special instabil in zona nord-vestica. Pentru imbunatatirea stabilitatii la alunecare a terenului se impun lucrari de stabilizare, lucrari de sprijinire, executarea de drenuri pentru coborarea nivelului apelor freatice, colectarea apelor desuprafat a prin rigole si santuri, si dirijarea lor in afara amplasamentului.

1. Municipiul Cluj-Napoca se incadreaza:

- conform P100-1/2013 se situeaza in macrozona seismica de calcul „6”, caracterizata prin miscari seismice reduse, cu valoarea de varf a acceleratiei $a_g=0.10$ g si perioada de colt $T_c=0.7$ s;

- conform CR 1-1-3/2012, care stabileste modul de determinare a incarcrilor corespunzatoare actiunii zapezii, incarcarea din zapada pe sol pentru altitudini mai mici de 1000m $S_k=1.5$ kN/m²;

- conform CR 1-1-4/2012, care stabileste modul de determinare a incarcrilor corespunzatoare actiunii vantului, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului $q_b=0.5$ kN/m²;

- conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este de 0.80m.

2. Geomorfologic Municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unitati geografice Campia Transilvaniei, Podisul Somesan si M-tii Apuseni. Amplasamentul este situat in zona nord vestica a mun. Cluj Napoca, in zona de creasta a Dl. Hoia Cetatuie, pe un teren in panta generala accentuata, la interferenta Somesului Mic Valea Nadasului. Terenul are zone care favorizeaza aparitia unor alunecari de teren.

3. Geologic Fundamentul amplasamentului consta din sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare de varsta miocen peste care s-au depus depozitele deluviale de terasa, reprezentate de nisipuri, argile de varsta cuaternara. In structura pachetelor de nisip apar zone cimentate (calcaroase) formand blocuri de gresie sau concretiuni sferoidale (trovanti) avand diametrul de 0.50cm..15.50m.

4. Stratificatia terenului. Apa subterana (NAS).

Cercetarea zonei s-a facut prin 18 foraje geotecnice pana la adancimi cuprinse intre 10m si 25m, succesiunea litologica generala prezentandu-se astfel (extras din studiul geotehnic):

5. Terenul de fundare. Conditii de fundare.

Din punct de vedere geotehnic, se impune fundarea la o adancime de min. 1.10 de la CTN.

Capacitatea portanta a terenului de fundare pentru zona Centrului de Vizitatori este:

- ppl = 117..243 kPa

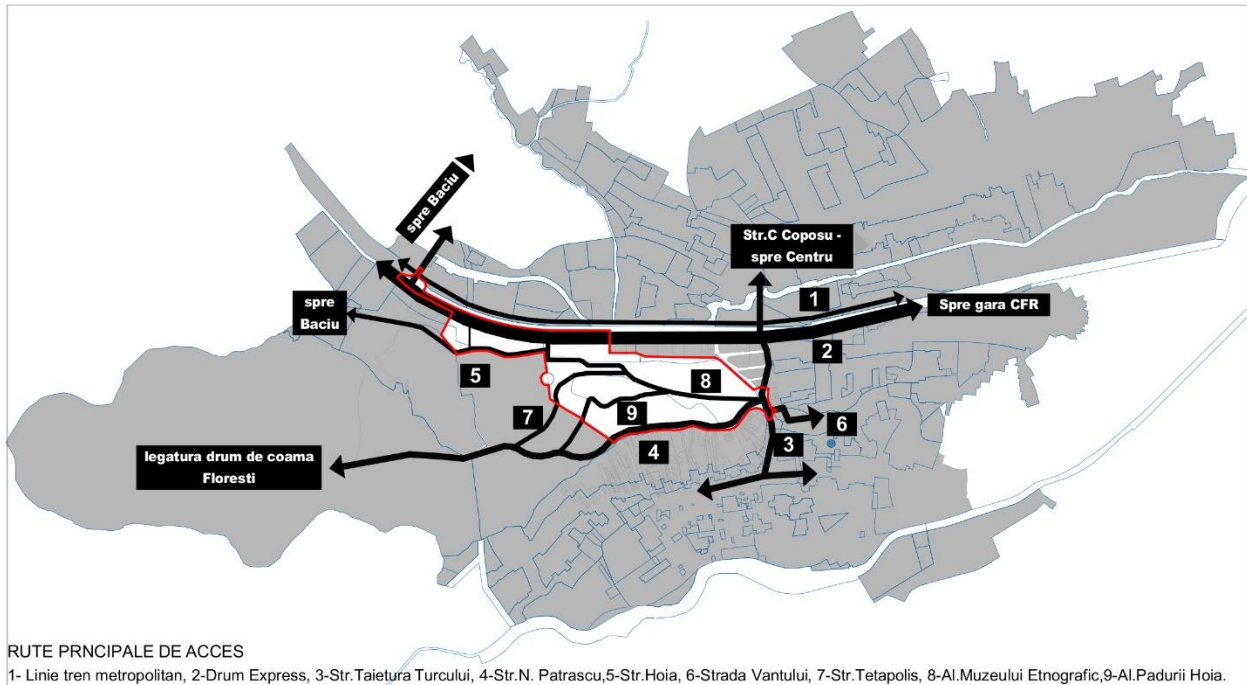
- pcr = 174..386 kPa

Pentru zona Poiana Mica, (amplasamentul Centrului de vizitatori) nu a fost identificata prezenta unor elemente caracteristice fenomenelor de instabilitate de tip alunecari de teren.

Masuri generale.

In vederea urmaririi comportarii versantului in ceea ce priveste riscul de alunecare, s-a planificat un program de monitorizare dispuse pe linia piciorului versantului.

2.4. Circulatia.



Reteaua stradala asigura accesul in zona prin strada Taietura Turcului, strada Tetarom, la baza dealului, si prin strada Nicolae Patrascu, in sud, pe coama Dealului Hoia. In interior, Aleea Muzeului Etnografic si Aleea Padurii asigura accesul pietonal si carosabil in incinta Muzeului Etnografic si in Padure. Accesul auto la Parcul de Conservare a Biodiversitatii U.S.A.M.V. si la rezervorul de apa din imediata vecinatate a amplasamentului se face prin drumuri nesistematizate.

Lucrarile ample de consolidare a dealului au generat accesuri si trasee ale utilajelor grele de interventie care leaga zona santierului cu strada Tetapolis I si printr-un drum de exploatare exreavilan cu strada Hoia din Baciu.

Avand in vedere ca in prezent strazile existente sunt intr-o stare avansata de degradare, circulatia este ingreunata, mai ales pe timp ploios. Zona este lipsita de trasee pietonale, platforme pentru evenimente sau parcuri pentru vizitatori sau personalul Muzeului. Accesul auto este limitat. Nu exista pe amplasament alee pietonale sau pentru biciclisti.

2.5. Ocuparea terenurilor.

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.



LEGENDA	
	ZONA LOCUIRE
	ZONA INDUSTRIE
	ZONA PADURE
UEI	UTR
	ZONA LOCUINTE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE
	ZONA LOCUINTE CU DOTARI DE INTERES LOCAL
	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI SERVICII
	ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
	INSTITUTII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC
	ZONA UNITATI AGRICOLE/TERENURI IN INTRAVILAN: PASUNI, FANETE, TEREN ARABIL
	ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT, SPORT SAU CARACTER TEMATIC
	ZONA DE DE AGREMENT PUBLIC SAU PRIVAT
	PADURI
	APE
	ZONA CIRCULATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA
	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
	STRAZI EXISTENTE/PROPUSE
	REALINIERE A CLADIRILOR PENTRU MODERNIZAREA PROFILULUI STRAZII
	POD SAU PASAJ PROPUS
	RESTRUCTURARE SUPRAFETE INDUSTRIALE. FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII/ COMERT
	RESTRUCTURAREA ZONEI DE LOCUINTE. FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII/ COMERT
	URBANIZARE. LOCUINTE CU DOTARI DE INTERES LOCAL
	URBANIZARE. ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
	URBANIZARE. ACTIVITATI ECONOMICE-INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICA
	URBANIZARE. ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT, SPORT SAU CARACTER TEMATIC
	URBANIZARE. ZONA VERDE CU PROTECTIE FATADE INFRASTRUCTURA MAJORA SAU CORIDOR ECOLOGIC
	SUBZONA. PADURI DE AGREMENT

1 - UE i - Zona nordica destinata urbanizarii, cu terenuri neconstruite, relativ plane si declivitate mica, cu suprafete destinate prin PUG. activitatilor economice cu caracter industrial sau cvasiindustrial si activitati complementare si conexe. Zona din sudul amplasamentului, cu panta pronuntata orientate spre nord-est cu terenuri impadurite din intravilan, incluse ca subzone in cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni - parcuri cu functiuni complexe:

2 - ZCP_Vt-zone construite protejate cu caracter tematic-parcul etnografic cu acces limitat - Parcul si Muzeul Etnografic Romulus Vuia in zona nordica a amplasamentului

3 - Va/puz - scuarul cu acces public nelimitat - in nordul Muzeului Etnografic;

4 - S_Vpa – padure – parc Hoia - cu acces public nelimitat - zona sud-vestica a amplasamentului;

5 - U Va1 - Padurea parc Hoia - Pajistea de est;

6 - U Va2 - padurea parc Hoia - Pajistea de vest;

7 - U Va3 – sud-vestul Zonei industriale.

Terenul din proxima vecinatate cuprinse in P.U.Z. sunt ocupate cu functiuni din domeniul cailor de transport feroviar si rutier (TF si TR) precum si din zonele pe care le strabat - Zona Mixta, rezidentiala sau industrială.

2.5.2. Relationari intre functiuni.

Cele doua tipuri de functiuni existente pe amplasament ocupa suprafete diferite departajate de o cadere accentuata de teren si coexista ca vecinatati distincte:

1 - Zona nordica, teren neconstruit cu acces posibil din Strada Tetarom;

2 - Zona verde cu accesuri publice din strada Taietura Turcului sau str.Nicolae Patrascu:

a - nelimitat in Padurea Parc Hoia;

b - limitat si controlat in incinta Parcului si Muzeului Etnografic.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit.

Este diferit in functie de zona si de functiunea acesteia si se prezinta conform tabelului urmator:

SITUATIE EXISTENTA

		Denumirea zonei- caracteristici functionale	Suprafata			INDICI	
			Ha	%	AC mp	P.O.T %	C.U.T
		- ZONE VERZI	48.7698	68.35	4700,0		0,01
1	ZCP_Vt	- PARCUL ETNOGRAFIC ROMULUS VUIA -MUZEULUI ETNOGRAFIC	12.0093	16.8	4550,0	1,0%	0,01
2	Va/puz	SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC	1.54197	2,16	0,0	0%	0.0
3	S_Vpa	PADURE- PARC HOIA	20.0467	28,1	0,0	0%	0,0
4	U Va	- PARC HOIA- PAJISTEA DE EST	4.88836	6,85	150,0	1,0%	0,01
5		PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST	8, 72467	12.25	0,0	0%	0,0
6		SUD- VESTUL ZONEI INDUSTRIALE	1.56436	2.19	0,0	0%	5%
		Total U Va	15,1774	19,84			5%
		ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	15.1519	21.25	4100,0	2.7	60%
7	UEi	VESTUL ZONEI INDUSTRIALE TETAROM 1	7.95684	11.15	4100,0	2,7	60%
8	UEi/puz	VESTUL ZONEI INDUSTRIALE TETAROM 1	7.20217	10.10	0.0	0.0	60%
		TOTAL ZONA DE INTERVENTIE	63.9288	71,34	8800,0		
Terenuri cuprinse in perimetrul de studiu PUZ, limitrofe terenului de interventie, care nu sunt cuprinse in bilant							
	***Ei partial	ZONA ACTIVITATI ECONOMICE (intersectie TAIETURA TURCULUI)	0,16776				
	***Ei partial	ZONA ACTIVITATI ECONOMICE (SUPRATRAVERSARE CALE FERATA) etapa 2	0,16245				0.23
	**Liu partial	LOCUINTE - intersectie TAIETURA TURCULUI	0,47886				0.67
	**ULiu partial	ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE (intersectie TAIETURA TURCULUI) etapa 2	0,98112				1.38
	**MA4 partial	ZONA MIXTA, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA (intersectie TAIETURA TURCULUI) - etapa 2	0,1313				0.18
	**TF partial	ZONA CIRCULATIE FERROVIARA + AMENAJARI AFERENTE	2,20321				3.09
	**TR partial	ZONA CIRCULATIE RUTIERA + AMENAJARI AFERENTE	2,81640				3.95
	ED	GOSPODARIE COMUNALA - ZONA AFERENTA INFRASTRUCTURII EDILITARE (rezervor apa)	0,47169				0.66

Avand in vedere ca zona de studiu se desfasoara pe terenuri cu regulamente urbanistice distincte, specific unor functiuni de referinta distincte, calculul indicelui de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului se va face distinct raportat la fiecare unitatea de referinta in integritatea sa si nu la limitele cadastrale.

	SUPRAFAT A UTR mp	EXISTENT				
		A.c. mp	A.d. mp	P.O.T %	C.U.T	Reg. H
Zona Centrului Administrativ (in incinta Parcului)	ZCP_Vt 120 093,0	4550,0	4550,0	3,7	0,037	D+P+ pod
suarul din nordul muzeului etnografic	Va/puz 154197,0	0.00	0.00	0.00	0.00	-
(Padurea Parc Hoia)	S_Vpa 200.467,0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 -
(Paji stea est)	U Va 48 883,6	150,0	450,0	0,3	0.01	S+P+1
(Paji steaVest)	U Va-Vt 87246,7	0.00	0.00	0.00	0.00	-
Zona Satului de Vacanta		0.00	0.00	0.00	0.00	-
Sud vestul zonei industriale	U Va-Vt 1.56436	0.00	0.00	0.00	0.00	-

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.

Terenul cuprins in UTR – V este mobilat doar in incinta Muzeului Etnografic, gospodariile si dotarile muzeului avand aspectul architectural rural, inscris in contextual thematic al zonei. Cladirile exponat prezinta o stare tehnica buna. In curtea Tehnica a Parcului Etnografic National „Romulus Vuia se gaseste o cladire existenta, dezafectata, a carei functiune originala era de Centru de Informare. Cladirea are o folosire improprie (spatiu de depozitare), si este neutilizabila pentru necesitatile administrative si logistice ale Parcului Etnografic. Regim de inaltime P+M: Suprafata consturita 194.00 mp; Suprafata desfasurata 388.00 mp.

Se propune desfiintarea constructiei, in vederea eliberarii amplasamentului si reorganizarii curtii cu un nou Centru Administrativ al Parcului Etnografic National Romulus Vuia. De asemenea, se propune desfiintarea platformelor Scena 1 si Scena 2 si a cladirii ruina din zona.

Spatiile construite actuale nu sunt suficiente; Parcul Etnografic nu are facilitati care sa raspunda necesitatilor actuale de administrare si supraveghere a patrimoniului, spatii tehnice necesare cercetatorilor, muzeografilor si conservatorilor, personalului care asigura gestiunea si supravegherea patrimoniului, personalului de intretinere, voluntarilor, studentilor in practica,

partenerilor implicati in proiectele institutiei, dar si echipamentelor tehnice necesare supravegherii parcului si desfasurarii.

Zona adiacenta traseului strazii Tetarom - drum expres se prezinta ca un ansamblu industrial, dezvoltat in ultimele decenii, cu constructii noi si infrastructura edilitara complete.

2.5.5. Asigurarea de servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.

Zona Padurii Hoia si Parcul Etnografic ofera o gama larga de activitati de petrecere a timpului liber:

componenta culturala data de muzeu, functia de parc de cartier sau parc in nord-vestul orasului;

caracterul activ si vital dat de faptul ca locul este folosit pentru pentru sport: alergare, ciclism, trasee, tenis, sanius, etc.

Problema este ca, deocamdata, utilizatorii sunt doar locuitorii din cartier sau oras, nu exista o acoperire semnificativa a utilizatorilor la nivel de regiune sau la nivel national. Nici in padure si nici in zonele din proxima vecinatate nu sunt asigurate dotarile si amenajarile minime care sa asigure o atractivitate constanta si extinsa. Cea mai mare deficiente este data de accesibilitatea scazuta prin mijloacele de deplasare, fie transport in comun, ma sina personala, cu bicicleta sau pe jos. Transportul public nu incurajeaza vizitarea muzeului: exista o singura linie autobuz.

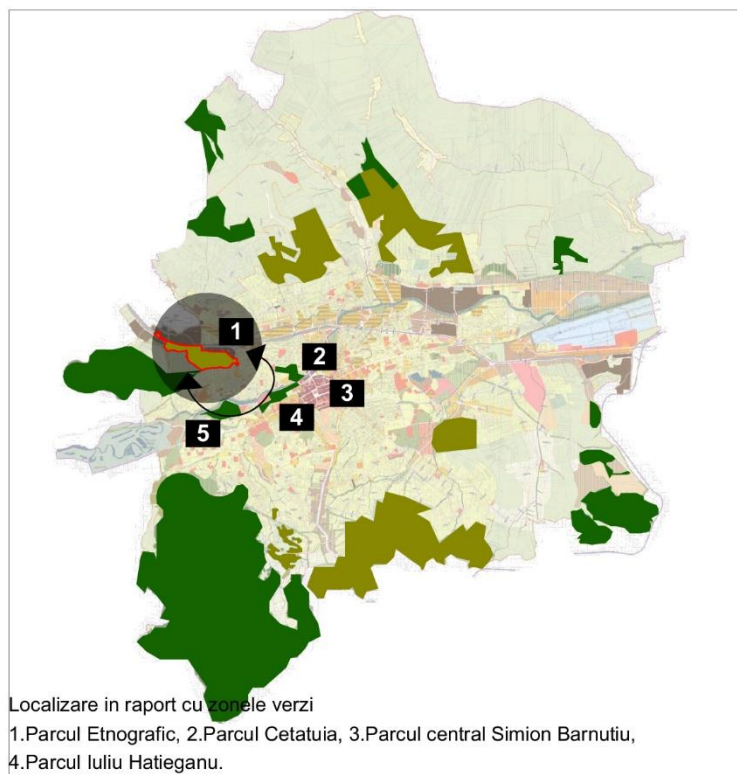
Zona Muzeului Etnografic si Parcul au o infrastructura edilitara incompleta, Circulatiile existente se gasesc intr-o stare avansata de degradare si nu asigura conectitatea cu reseaua majora a orasului.

In zona nu exista dotari publice de alimentatie (precum un bistro/cafenea sau un restaurant), la padure grupuri sociale.

Padurea Hoia si zona Parcului Etnografic si Parcul Zoologic U.S.A.M.V prin amplasamentul adiacent se inscriu pe un traseu comun zonelor verzi cu caracter tematic.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi.

Peisajul oferit de Padurea Parc Hoia, este definit de zona verde cu paduri cu vegetatie bine dezvoltata, consolidata care ofera un habitat stabil faunei, cu pasuni si fanete si intregeste un posibil inel verde al orasului, facand legatura intre Centrul Istoric, Parcul Central, Dealul Cetatua cu Garnizoana, Valea Raului Somesul Mic.



2.5.7. Principalele disfuncionalitati.

Amplasament intravilan, reglementat urbanistic prin PUG ce necesita urbanizare prin PUZ;

Zona organizata urbanistic in unitati teritoriale de referinta cu functiuni diferite – zona verde - V si activitati economice – E_j;

Zona cu o topografie deluroasa, pe o panta relativ constanta de orientare nordica, cu diferenta de nivel intre cotele absolute in punctul maxim si cel minim ale terenului este de e 102,0m;

Zona cu accesibilitate scazuta prin oricare din mijloacele de deplasare, fie transport in comun, ma sina personala, cu bicicleta sau pe jos;

Zona ce prezinta risc mediu, mare si foarte mare de alunecari de teren ce necesita lucrari de stabilizare, lucrari de sprijinire, executarea de drenuri pentru coborarea nivelului apelor freatice, colectarea apelor de suprafata prin rigole si santuri, si dirijarea lor in afara amplasamentului;

Existenta traseului LEA care genereaza o zona de protectie si siguranta in interiorul zonei;

Lipsa infrastructurii edilitare in zona destinata activitatilor economice;

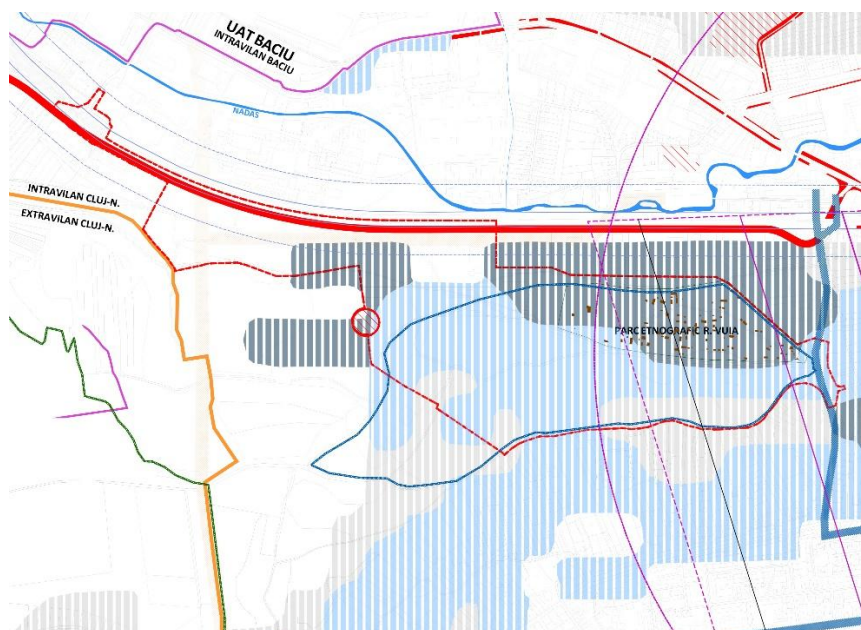
Infrastructura edilitara insuficienta in zona Padurii parc Hoia si a Parcului cu traseu afectat de alunecarile de teren;

Trasee de circulatie care nu asigura conectivitatea optima cu reseaua de strazi a orasului;

Lipsa parcajelor;

Alei pentru biciclisti inexistente in ineriorul zonei si in legatura cu orasul;

Lipsa dotarilor si serviciilor publice care sa satisfaca atat componenta culturala cat si de petrecere a timpului liber.



LEGENDA	
	ZONA LOCUIRE
	ZONA INDUSTRIE
	ZONA PADURE
	SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA
	MONUMENT CLASAT
	ZONA ARHEOLOGICA PROTEJATA
	ZONA NATURALA PROTEJATA DE INTERES CONSERVATIV
	ZONA CU RISC MEDIU-MARE DE ALUNECARI DE TEREN
	ZONA CU RISC MARE-FOARTE MARE DE ALUNECARI DE TEREN
	ZONA DE PROTECTIE SANITARA A SURSELOR DE APA
	ZONA DE SIGURANTA / DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
	ZONA DE SIGURANTA / DE PROTECTIE A LINIILOR DE INALTA TENSIIUNE
	ZONA DE SIGURANTA / DE PROTECTIE A MAGISTRALOR DE ALIMENTARE CU APA
	LIMITA ZONA DE SERVITUTE AERONAUTICA CIVILA
	ZONA DE PROTECTIE A MIJLOACELOR DE NAVIGATIE AERIANA

2.6. Echiparea edilitara.

Situatia utilitatilor si analiza de consum: Necesarul de utilitati si de relocare/protejare

- Parcul Etnografic ca de altfel intreaga Padure Hoia prezinta o structura edilitara incompleta ce necesita modernizare si extindere de retele.

- Amplasamentul parcului industrial Tetarom este lipsit de retele prezentand avantajul unui teren liber de sarcini pe majoritatea suprafetei.

- Pe traseul Drumului Expres, in afara amplasamentului supus urbanizarii, pe terenul grevat de servitute de utilitate publica aferent pentru tramei stradale de interes local si retelele edilitare, exista dezvoltate retele edilitare publice la care sunt racordate Parcul Tetarom 1 si dotarile industriale din vestul amplasamentului.

Magistrala de alimentarea cu apa potabila urmeaza in dreptul amplasamentului, traseul strazii Taietura Turcului, permitand racordarea Parcului Etnografic printr-un camin de vane aflat la intrsectia cu strada Nicolae Patrascu.

2.6.1. Retele electrice.

Amplasamentul parcului industrial Tetarom este lipsit de retele prezentand avantajul unui teren liber de sarcini pe majoritatea suprafetei. In zona vestica, orientata pe directia N-S se gaseste traseul LEA m.t. care genereaza servituti de ocupare a terenului in zona de protectie si siguranta a retelei;

Pe amplasamentul studiat, precum si in vecinatatea acestuia situatia retelelor si a instalatiilor de alimentare cu energie electrica existente se prezinta dupa cum urmeaza:

- pe Aleea Muzeului Etnografic, exista o retea de energie electrica, realizata din conductoare montate pe stalpi de beton, racordata la retea publică existenta pe str. Taietura Turcului;

- pe strada Nicolae Patrascu, exista o retea de energie electrica, realizata din conductoare montate pe stalpi de beton, racordata la retea publică existenta pe str. Taietura Turcului

- exista iluminat stradal doar pe Aleea Muzeului Etnografic.

Se vor reloca in subteran retelele de energie electrica de pe Aleea Muzeului Etnografic si de pe str. Nicolae Patrascu.

Prezenta investitie nu va necesita alimentarea cu gaz, asadar nu este necesar racordul la reseaua locala de gaz.

2.6.2. Alimentarea cu apa.

Situatia retelelor si a instalatiilor de alimentare cu apa si de canalizare existente se prezinta dupa cum urmeaza:

- alimentare cu apa:

- pe str. Taietura Turcului exista o retea publica de alimentare cu apa, care alimenteaza partial str. Nicolae Patrascu, prin intermediul unor conducte PEHD Ø125 mm, existente

- pe Aleea Muzeului Etnografic, conform Avizului de Amplasament nr. 590/4980/2018, emis de Compania de Apa Somes S.A. exista o retea de alimentare cu apa, realizata din conducte Ø400, racordata la reseaua publica existenta pe str. Taietura Turcului.

- in prezent, in incinta Parcului Etnografic, except and zona in care se propune amenajarea Centrului Administrativ care este racordat a la reseaua publica de apa a orasului, nu exista instalatii de alimentare cu apa si nici instalatii de canalizare menajera, canalizare ape pluviale.

2.6.3. Telefonie.

In zona se gaseste si se poate dezvolta o canalizatie telecomunicatii pe – str. Taietura Turcului si Strada Tetarom.

2.6.4. Gaze naturale.

Zona cuprinsa in intravilan este alimentata cu gaze naturale avand trasee pe strazile existente Tetarom si Taietura Turcului.

2.6.5. Canalizare menajera si pluviala.

- canalizare menajera;

In vecin atatea amplasamentului studiat, in zona parcului industrial Tetarom, exista o retea publica de canalizare menajera;

In prezent, in incinta Parcului Etnografic, except and zona in care se propune amenajarea Centrului Administrativ care este racordata la reseaua publica de apa a orasului, nu exista instalatii de alimentare cu apa si nici instalatii de canalizare menajera

- canalizare ape pluviale

In prezent, preluarea apelor pluviale din incinta Parcului Etnografic se realizeaza prin intermediul unor rigole existente, care mai departe sunt evacuate in paraul Nadas.

2.6.6. Asigurarea cu energie termica si apa calda menajera.

Se face prin solutie descentralizata cu centrale termice proprii cu combustibil gazos in zonele deja construite din afara perimetrului studiat.

Zona studiata nu are rezolvata aceasta utilitate.

2.6.7. Principalele disfunctionalitati ale infrastructurii edilitare a zonei:

Lipsa infrastructura edilitara in zona destinata activitatilor economice;

Zona cu accesibilitate scazuta prin oricare din mijloacele de deplasare, fie transport in comun, masina personala, cu bicicleta sau pe jos;

Existenta traseului LEA care traverseaza zona destinata activitatilor economice;

Infrastructura edilitara insuficienta in zona Padurii parc Hoia si a Parcului Etnografic;

Strazi si drumuri existente in stare avansata de degradare;

Trasee de circulatie care nu asigura conectivitatea optima cu reseaua de strazi a orasului.

2.7. Probleme de mediu.

Prin amplasament, configuratie, functiuni existente, zona impadurita nu genereaza o poluare semnificativa a aerului si apei.

Incadrarea amplasamentului ca zona cu risc mediu, mare si foarte mare de alunecari de teren, evidentiaza instabilitatea versantului nordic al Dealului Hoia. Alunecarile de teren au generat degradarea solului in zona si implicit au creat probleme de conservare si protejare a Padurii si Peisajului valoros al sitului.

De asemenea s-au instituit actiuni de prospectare geologica, de urmarire a comportarii in timp, de consolidare, de colectarea si drenarea apelor pluviale pentru a impiedica infiltratii sau eroziuni ale solului.

Exista in zona activitati economice care functioneaza conform unor parametri autorizati, care produc o poluare nesemnifica.

Emisiile de substante poluante generate de traficul feroviar sau aerian sunt neglijabile.

2.7.1. Relatia cadru – natural – construit.

Cadrul construit existent in Parcul Etnografic este organic integrat in peisaj, gospodariile si dotarile muzeului avand aspectul architectural rural, inscris in contextul tematic al zonei. Acestea sunt amplasate in incinta muzeului. Zona de padure cu acces liber al vizitatorilor nu are constructii dar prezinta atractivitate prin existenta pajistilor estice si vestice, propunand amenajari exterioare discrete pentru reactivarea zonei si facilitarea petrecerii timpului liber.

La baza versantului dealului, cladirile existente ale parcului industrial Tetarom 1, fac legatura intre zona impadurita si zona adiacenta cu un caracter industrial. Vegetatia existenta si caderea de nivel accentuata delimiteaza cele doua zone facand ca impactul vizual al urbanizarii sa fie perceput in mod pozitiv.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

Zona prezinta risc mediu, mare si foarte mare de alunecari de teren.

Riscuri tropice: conform studiilor si expertizelor geotehnice s-au evidentiat zone care favorizeaza aparitia unor alunecari de teren, in special in zona nord-vestic a a caror aparitie poate fi declansata prin modificarea factorilor: climatic si antropic.

Pot fi enumerate urmatoarele riscuri antropice: sapatura mare la baza versantului, supraincercarea versantului, ridicarea nivelului apei subterane, interventii asupra morfologiei reliefului in zona, etc.

Pentru imbunatatirea stabilitatii la alunecare a terenului se impun lucrari de stabilizare, lucrari de sprijinire, executarea de drenuri pentru coborarea nivelului apelor freatice; colectarea apelor desuprafaata prin rigole si santuri, si dirijarea lor in afara amplasamentului. Ca urmare a unei alunecari de teren, care a afectat latura nordica a versantului (flancul din amonte al strazii Aleea Muzeului Etnografic in dreptul Parcului Industrial Tetarom) s-a realizat un dren orizontal, la aproximativ 10m in amonte de frontul de desprindere, dispus paralel cu linia cornisei, care descarca in doua camine dispuse pe limita de proprietate langa drumul de acces; iar deasupra frontului de desprindere s-a dispus un material geotextil, pentru oprirea infiltratiei apelor. S-a asigurat scurgerea apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de garda de descarcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale.

Pentru zonele de amplasare a Centrului Administrativ si Satului de Vacanta se impune completarea studiului geotehnic si de stabilitate cu foraje pe amplasamente.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri.

Existenta in zona trasee de utilitate publica (retea aeriana de transport energie electrica LEA) care impun instituirea unor restrictii in zonele de protectie tehnica ale acestora.

Transformare in retea subterana de transport energie electrica – LES nu ar afecta propunerile de dezvoltare a zonei si o utilizare eficienta a terenului.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesita protectie.

Zona studiată prezintă terenuri împadurite incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni:

- subzona padurilor cu rol de agrement;
- parcuri cu functiuni complexe. S_VPf/ps;
- subzona de pa suni / fanate in interiorul zonelor împadurite;
- spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat cu Subzone S_Va –

Zona este clasata individual in Lista Monumentelor istorice: Sectia in aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei - Parcul Etnografic National Romulus Vuia, conform Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, nr. crt.-LMI 937, Cod LMI 2004-CJ-II-a-B-07461, adres a-Str. Taietura Turcului Dealul Hoia.

Peisajul este definit de zona verde cu caracter tematic, cu acces limitat, paduri cu vegetatie bine dezvoltata, consolidata care ofera un habitat stabil faunei specifice, pasuni si fanete.

Peisajului in zona studiat a prezinta urmatoarele unitati individuale si distincte:

- padure;
- pasuni, fanete;
- elemente construite specifice Monumentelor istorice.

2.7.5. Potential balnear si turistic.

Zona Padurii Hoia si Parcul Etnografic ofera o gama larga de activitati de petrecere a timpului liber atat privind componenta culturala data de muzeu, cat si cea de parc de cartier sau parc in nord-vestul orasului.

Caracterul activ si vital dat de faptul ca locul este folosit pentru pentru sport: alergare, ciclism, trasee, tenis, sanius etc., fac zona atractiva pentru localnicii din toate categoriile de varsta. Dezvoltarea si extinderea muzeului cu dotari noi, amenajarile si dotarile exterioare ale parcului, cresc atractivitatea zonei si o fac sa inscrie obiectivul in circuitul turistic nu doar in oras cat si in judet.

Zona nu prezinta potential balnear.

2.8. Optiuni ale populatiei.

Se estimeaza o evolutie pozitiva a cererii de spatii pentru petrecerea timpului liber atat in aer liber cat si in interior - nu doar la nivelul local al cartierului, ci la nivelul intregului oras.

Administratia locala – optiuni.

Conform prevederilor PUG., Padurea Parc Hoia a fost cuprinsa prioritar ca obiectiv de urbanizare, in vederea valorificarii optime a patrimoniului existent si stimularii realizarii unor obiective de interes pentru oras si Judetul Cluj: revitalizarea Zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia, realizarea unui centru de cercetare cu sectiuni etnografice si arheologice Tetapolis.

2.9. Disfunctionalitatile zonei.

Se definesc urmatoarele disfunctionalitati extrase din analizele specifice de baza, temei de proiectare, a optiunilor populatiei:

- amlasament intravilan, reglementat urbanistic prin PUG, necesita urbanizare prin PUZ;
- zona organizata urbanistic in unitati teritoriale de referinta cu functiuni diferite – zona verde - V si activitati economice –Ei;
- zona arheologica protejata grevata de sarcinile specifice;
- zona cu o topografie deluroasa, pe o panta relativ constanta de orientare nordica cu diferenta de nivel intre cotele absolute in punctul maxim si cel minim ale terenului este de e 102,0 m;
- zona cu accesibilitate scazuta prin oricare din mijloacele de deplasare, fie transport in comun, masina personala, cu bicicleta sau pe jos;
- zona ce prezinta risc mediu, mare si foarte mare de alunecari de teren ce necesita lucrari de stabilizare, lucrari de sprijinire, executarea de drenuri pentru cobor area nivelului apelor freatice;

- colectarea apelor de suprafata prin rigole si santuri, si dirijarea lor in afara amplasamentului;
- existenta traseului LEA
- lipsa infrastructura edilitara in zona destinata activitatilor economice;
- infrastructura edilitara insuficienta in zona Padurii parc Hoia si a Parcului Etnografic;
- strazi si drumuri existente in stare avansata de degradare;
- trasee de circulatie care nu asigura conectivitatea optima cu reseaua de strazi a orasului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. –ul.

- PLAN URBANISTIC GENERAL al Municipiului Cluj-Napoca - HCL 493/2014 Municipiului Cluj-Napoca;

- S. F.: Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78 din 23.05.2017 - arhitect Alice Florean - investitor Consiliul Judetean Cluj;

- Concurs international de solutii pentru extinderea parcului etnografic Romulus Vuia Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural.

- Proiectul "Conservare restaurare si punere in valoare a bisericilor din lemn Petrindu si Cizer", Cluj-Napoca Studiul "Master Plan. Linii directoare pentru Parcul 2.1.2. Etnografic, Cluj-Napoca";

- PUZ USAMV Cluj-Napoca-Parc de conservare a biodiversitatii - HCL 496/2018;

- Studiu Geotehnic Nr.7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiza tehnica si studii de monitorizare geotehnica in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing. Nicolae Botu - Expertiza Tehnica Nr.7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiza tehnica si studii de monitorizare geotehnica in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing. Nicolae Botu.

- Expertiza Tehnica (Drumuri existente) Nr 69/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Expert tehnic constructii drumuri ing. Catalin A. Popescu;

- Studiu De Peisaj si Analiza Impactului Vizual Nr. 01/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei, Dr.Ing.Peisagist Paunita Boanca.

Aceste studii evidentiaza necesitatea unui plan urbanistic al zonei, care sa conduca la elaborarea unui instrument adecvat in practica urbana si sa asigure prin caracterul de reglementare detaliata a zonei, o corelare a dezvoltarii complexe a zonei cu prevederile PUG Municipiul Cluj-Napoca ce va trata urmatoarele teme:

- integrarea in contextul urban;
- accesibilitatea;
- zonarea;
- organizarea spatial functionala;
- traficul;
- infrastructura edilitara;
- sistemul de spatii publice;
- servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respective.

3.2. Prevederi ale PUG Cluj Napoca, aprobat cu HCL 493/2014.

Implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei de studiu.

- Conform prevederilor PUG. Municipiul Cluj-Napoca, terenul se incadreaza in reglementarile aferente urmatoarelor unitati teritoriale de referinta cu functiuni diferite – zona verde - V si activitati economice - Ei (prezentate detaliat conform bilantului suprafetelor).

Din suprafata totala de interventie 75% este propusa spre urbanizare.

Se propun in zona interventii care sa asigure reglementarea accesibilitatii si conectivitatii in zona.

- Cresterea accesibilitatii prin dezvoltarea infrastructurii locale si regionale de transport rutier si feroviar:

- implementarea axei trans-urbane est-vest de-a lungul caii ferate;
- executarea Drum Express - Ocolitoarei Baciului, prevazuta in PUG. Cluj-Napoca;
- executarea Nod Transport intermodal cu statie de teren regional Taietura Turcului - Calea Ferata;
- Extinderea retelei de transport local in comun pe str. Taietura Turcului;
- Folosirea caii ferate pentru transportul urban si periurban - zona metropolitana - statie nod urban de transport in comun Tetarom – Tetapolis;

- statii noi pentru autobuze;
- parcuri publice;
- Urbanizarea continua a zonelor adiacente:
 - Dezvoltarea Parcului Industrial Tetarom I;
 - Dezvoltarile rezidentiale masive din zona Taietura Turcului;
 - Dezvoltarea Parcului pentru Biodiversitate la U.S.A.M.V.

3.3. Valorificarea mediului natural.

Prin P.U.Z. se propune utilizarea optima a amplasamentelor in vederea realizarii urmatoarelor obiective: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial functionala, traficul, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respective.

Analiza multicriteriala a situatiei existente, evidentierea disfunctionalitatilor, concluziile studiilor efectuate (master planul de dezvoltare, studiul de fezabilitate) au determinat stabilirea necesitatii si oportunitatii dezvoltarii parcului si a obiectivelor din vecinatate.

Din punct de vedere al functionalitatii, amplasamentul de studiu prezinta doua zone distincte ale Padurii Hoia:

- 1 - Zona de parc de agrement cu acces liber - padurea - parc HOIA;
- 2 - Zona de parc tematic Muzeul Etnografic Romulus Vuia cu acces limitat, controlat.

Padurea Hoia - ofera un domeniu peisager bogat si biodiversitate. Pajistile de est si vest din zona Padurii Hoia deschid panorame largi catre dealurile din zona Baci, Popesti, Mera, fara a avea o mobilare urbana minima pentru picnic, gratar, locuri de joaca, sport astfel incat sa devina o destinatie mai prietenoasa si atractiva.

Padurea Hoia are legaturi vizuale interesante cu Parcul Etnografic - turlele bisericilor si caselor inalte, iesind din vegetatia Parcului. Valoare intrinseca a zonei Hoi – aeste data de Parcul Etnografic National Romulus Vuia.

Amplasat pe o coasta larga de deal, la limita padurii Hoia, dincolo de creasta dealului, cu gospodarii rasfirate printre pomi, inconjurate de pajisti ofera o ambianta incarcata de istorie a satului romanesc.

Vizitatorii Parcului Etnografic se pot bucura concomitent de bagajul informational inmagazinat in constructiile colectiei sale.

Imaginea generala asupra zonei Parcului Etnografic si a Padurii Hoia este una de spatiu verde deschis, insa este inca perceputa relativ departe de centru si oras datorita accesibilitatii scazute si a lipsei dotarilor.

Exista foarte putine locuri special amenajate pentru odihna sau sedere, insuficiente pentru aflusul de locuitori din zilele insorite sau la sfarsit de saptamana si trebuie reparate si intretinute.

Aleea Muzeului Etnografic este o strada circulata de masini dar nu exista trotuare sau alei pietonale care sa faca confortabila plimbarea.

Planul urbanistic zonal isi propune sa reglementeze urbanistic zona astfel incat sa determine revitalizarea zonei parcului National Etnografic "Romulus Vuia", a Padurii - Parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Organizarea urbanistica a teritoriului studiat are ca repere de baza:

- prevederile PUG Cluj Napoca si Master Planului zonei;
- realizarea obiectivelor cerute prin tema de proiectare.

Prezentarea se va face diferentiat diferentiat pe UTR-urile cuprinse in

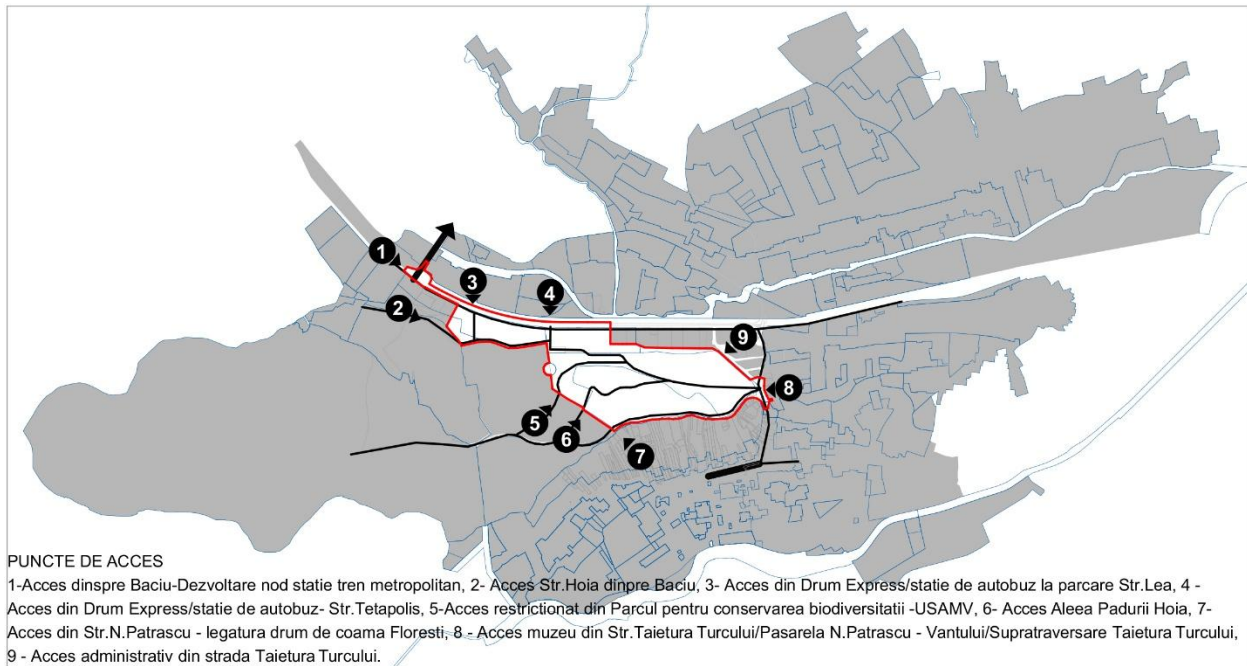
- zona verde si;
- zona destinata activitatilor economice.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Pornind de la obiectivul general propus revitalizarea si urbanizarea zonei Padurea Hoia, modernizarea circulatiei are un rol major in realizarea accesibilitatii si conectivitatii acesteia in contextual integrat al orasului.

Organizarea urbanistica porneste de traseele existente pe teritoriu studiat, considerandule trama lianta intre subzonele stabilite prin PUG si PUZ, de asemenea, noile trasee de strazi propuse vor face posibil accesul in zona cat si conectivitatea cu functiunile limitrofe.

Puncte de acces existente si noi:



Noi cai de acces cu potential pentru ridicarea gradului de accesibilitate al amplasamentului sunt:

- Est: facilitarea fluxului pietonal si velo din directia Parcului Cetatuii prin crearea unei pasarele de supratraversarea strazii Taietura Turcului, pentru circulatia auto si velo-pietonala (str. Vântului-str. Nicolae Patrascu);

- Vest: - deschiderea unui acces dinspre Floresti (prin modernizarea str. Nicolae Patrascu)

- deschiderea unui acces dinspre Baci (prin modernizarea extensie str. Hoia D.e) care asigura acces din sud spre parcelele din zona Ei si din nord in Baza U.S.A.M.V.

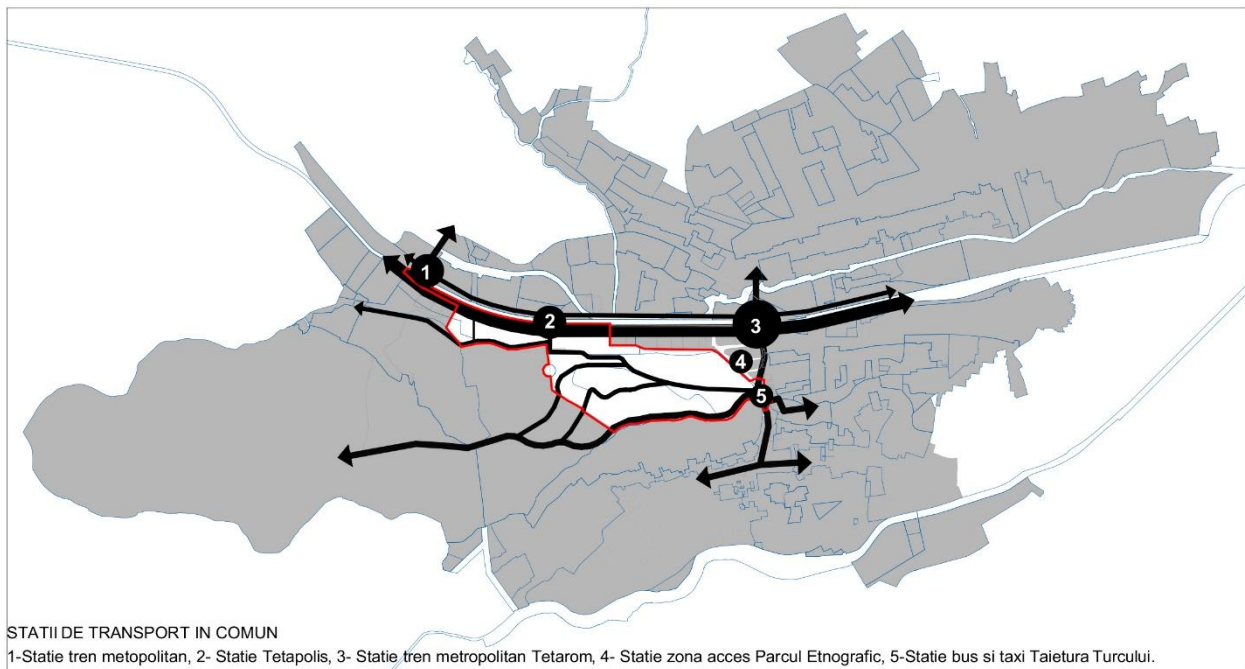
- deschiderea unui acces dinspre / Padurea Baci Hoia” pe traseul Aleii Muzeului Etnografic.

- Nord - crearea a doua accesuri din strada Tetarom prin:

- “strada LEA” de pe traseul liniei electrice aeriene si

- “strada Tetapolis”.

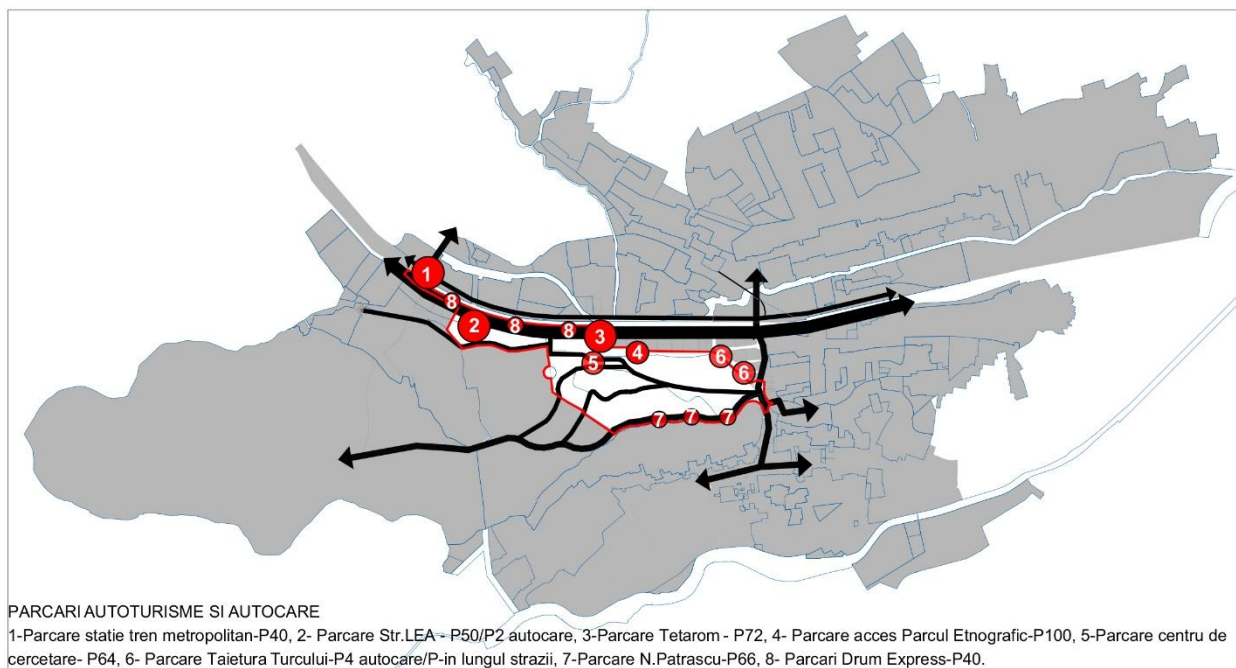
- reorganizarea accesului din Parcul National Etnografic Romulus Vuia.



Aleea Muzeului Etnografic asigura accesul in zona atat auto cat si velo pietonal din strada Taietura Turcului pornind dintr -un sens giratoriu la intersectia straziilor Vantului, Tetarom, Taietura Turcului.

Accesul in Incinta muzeului se organizeaza din platforma amenajata care distribuie fluxurile spre vest in incinta, prin aleea Muzeului Etnografic, in Padure, sau prin scari exterioare spre statia de autobuz si statia de taximetre de pe. strada Taietura Turcului. Tot in zona sunt prevazute locuri de parcare pentru autocare si autoturisme pe strada Tetarom.

- In zonele adiacente se au in vedere interventii de importanta oraseneasca pentru accesibilitate si conectivitatea zonei in trama stradala a orasului,
- conectarea si extinderea circulatiei velo;
- Sens giratoriu -intersectia straziilor Vantului, Tetarom, Taietura Turcului;
- Extinderea retelei de transport local în comun pe str. Taietura Turcului cu statii BUS;
- supraversarea caii ferate - cu nod de intersectie intre strada Tetarom si legatura cu DN 1F Baci;
- Realizarea unei parcare de mare capacitate la nod de Parcul Industrial Tetarom I, cu acces direct pietonal înspre Padurea Hoia si Parcul Etnografic.



Avand in vedere ca in prezent strazile existente sunt intr-o stare avansata de degradare, circulatia este ingreunata, mai ales pe timp ploios.

Accesul in diferitele puncte ale amplasamentului se realizeaza fie prin modernizarea circulatiilor existente, fie prin strazi noi care sa completeze retea interiora din zona studiata.

Se propune modernizarea traseului strazilor si aleilor de acces pastrand configuratia existenta.

In functie de configuratia existenta in concordanta cu normele tehnice in vigoare Se propun spre modernizare urmatoarele strazi:

1. Aleea Muzeului Etnografic;
2. Aleea Padurii Hoia;
3. Strada Nicolae Patrascu;

Se propun circulatii auto si velo-pietonale noi care sa completeze traseele existente si sa asigure conectivitatea cu retea circulatiei publice.

4. Strada Hoia (extensia strazii Hoia existent pe traseul unui drum de existent, in sudul zonei Tetarom I;

5. "Strada LEA "de pe traseul liniei electrice aeriene si;
6. "Strada Tetapolis";
7. Promenada de cornisa;

8. Pista velo de cornisa.

Alegerea traseelor urmareste asigurarea accesurilor la drumurile laterale si la obiectivele nou propuse, asigurarea accesurilor la si de la proprietati, executarea unui volum minim de lucrari (sapaturi, miscari de terasamente,etc), - asigurarea scurgerii apelor, corectarea declivitatiilor existente ale traseului in vederea asigurarii unui confort corespunzator in circulatie, protejarea vegetatiei existent in zona impadurita.

Aleea Muzeului Etnografic, Aleea Padurii Hoia si strada Nicolae Patrascu sunt destinate circulatiei auto publice se face accesul auto (ocazional de serviciu sau de urgenta).

Promenada de cornisa, Aleile pietonale sunt destinate circulatiei pietonale.

Pista velo de cornisa si aleile velo sunt destinate circulatiei bicicletelor.

Se vor amenaja o platforme pentru dotarile propuse.

S-au amenajat parcuri longitudinale cu dimensiunea de 2,50x6,00m si pe strada Nicolae Patrascu, acestea se vor realiza din acelasi sistem rutier ca si partea carosabila. Atat strazile/aleile cat si parcarile sunt delimitate fata de trotuar/spatiu verde prin bordura din piatra naturala (exceptie facand aleea velo traseu competitiv).

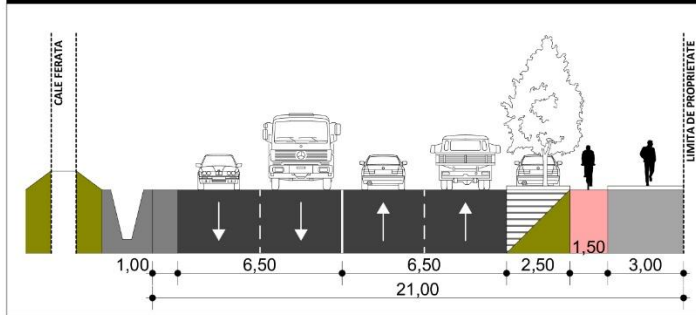
Apa de pe carosabil se va scurge in canalizarea pluviala nou infiintata prin intermediul gurilor de scurgere pe Aleea Muzeului Etnografic si pe strada Nicolae Patrascu(pe tronsoanele cu imbracaminte asfaltica). Pe Aleea Padurii apa de pe carosabil va fi colectata in santul protejat din pereu de piatra prevazut in amonte.

Traseele circulatiilor, accesurile in zona, structura profilelor, detalii posibile pentru nodurile critice din circulatia rutiera sau a transportului in comun ,sunt cuprinse in plansa U04 si tabelele anexate.

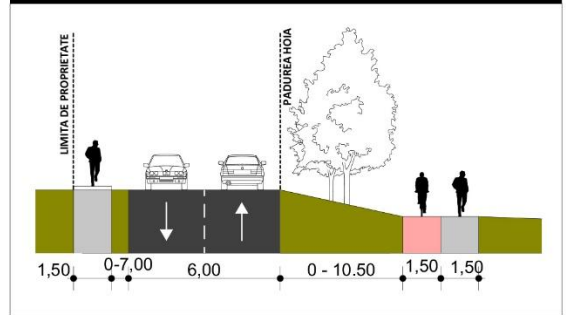
CIRCULATII SI ACCESURI

Denumire	Lungime m	mp	Latime Carosa-bil/ profil m	Tip Imbracam inte	Structura profil
Aleea Muzeului Etnografic- acces incinta parc etnografic-acces Parcul Biodiversitatii USAMV)	285	1995,0	7/11,5	Asfalt	trotuar 1,5 +Carosabil 2x3,5m +trotuar 3.0
	1262	8834,0	7/10	Asfalt	trotuar 1,5 +Carosabil 2x3,5m +trotuar 1.5
	630	4410,0	7,0/ 10,0	asfalt	trotuar 1,5 +Carosabil 2x3,5m +trotuar 1.5
Aleea Padurii (aleea Muzeului Etnografic –acces incinta USAMV)	590	3540	6	Macadam	carosabil (2x3,0)
Strada Nicolae Patrascu(de la str.Taietura Turcului-legatura acces USAMV)	1232	7395	6 /7,5	Asfalt	trotuar 1.5 + zona verde sau parcare longitudinala 2,5m /variabil +carosabil 6.0(2*3,0m)
Promenada de cornisa traseu paralel cu str..Nicolae Patrascu	928	1856	1,5	Pavaj	Alee pietonala 1,5m (traseu obligatoriu cu pastrarea copacilor)
Pista VELO de cornisa traseu paralel cu str..Nicolae Patrascu	918	2754	1,5	Asfalt colorat	Alee velo (traseu obligatoriu cu pastrarea copacilor)
Alee pietonala 1(incinta Muzeului Etnografic)	539	809.0	1.5	Macadam	Alee pietonala 1,5m(traseu obligatoriu cu pastrarea copacilor)
Alee pietonala 2(incinta Muzeului Etnografic)	827	1241,0	1.5	Macadam	1,5m(traseu obligatoriu cu pastrarea copacilor)
Alee pietonala 3(scuarul la nord de parcul etnografic)	469	1407.0	1.5 *2	Macadam	Alee pietonala 1,5 m zona verde variabila in panta + trotuar 1,5m
Trotuare strazi			1,5		
Strada Hoia (limita de vest a studiului –strada Tetapolis(propusa)	551		7/ 11,5	Asfalt	trotuar 1,5 +Carosabil 2x3,5m +trotuar 1.5+1.5 pista velo
Strada LEA (legatura str.Hoia-str.Tetarom) zona de protectie	190		35,0	Asfalt	Zona verde 1,5,trotuar 1,5 m, carosabil 5,5 m parcare 6,0 m,3,0m zona verde,6,0 parcare,5,5 carosabil,,1,5 pista velo,1,5 trotuar, zona verde
Strada Tetarom- drum expres (intre limitele de est si vest ale studiului)	1315		21,0	Asfalt	Conf. prevederi PUG trotuar 3,0 m, 2,5 zona verde sau parcare longitudinala +carosabil -4 *3,25m,+1,0m acostament
Supratraversare cale ferata +statie tren metropolitan (zona str.Triaj)					Intersectie in sens giratoriu intre strada Tetarom si legatura cu DN1F Baciou DO3
Supratraversare strada Taietura Turcului					Intersectie strada str.Nicolae Patrascu si strada Vantului -DO2
Sens giratoriu -intersectie strazi Taietura Turcului, Vantului, N.Petrascu,Tetarom					Vezi propunere detalii plansa Reglementari edilitare si circulatii -U05 - DO2
Strada Tetapolis (legatura STRADA Tetarom – Aleea muzeului	655,0			Asfalt	Zona verde,1,5 trotuar,5,5 carosabil,6,0m parcare,3,0,z.v,+ 6,0m parcare +5.5m carosabil +trotuar 1.5+1.5 pista velo +z.v
Parcari publice				Asfalt	adiacente strazilor Tetarom(~40), Nicolae Patrascu (66), LEA(50), Tetapolis-(64), (100) in zona intrarii in muzeu,4 +2 autocare

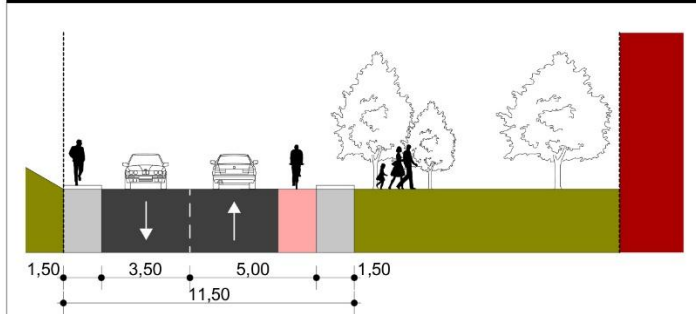
Profil 1 - Strada Tetarom sc 1:250



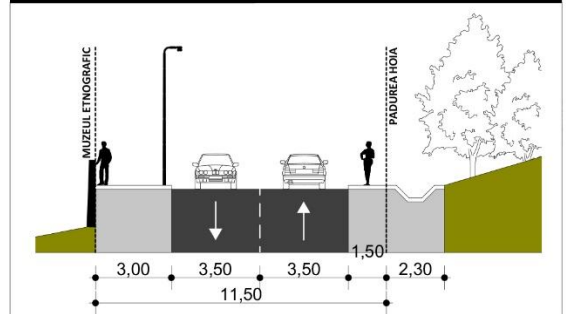
Profil 4 Str.N.Patrascu sc 1:250



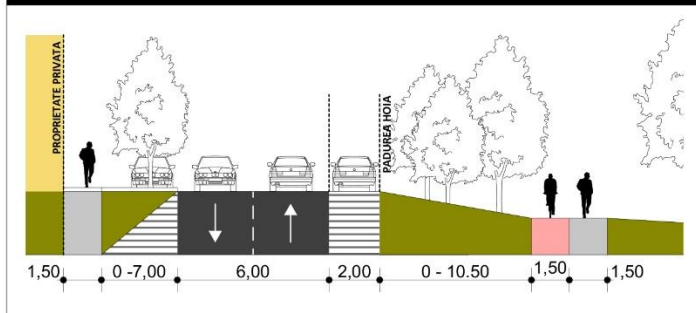
Profil 2 - Str. Hoia, Str. Tetapolis sc 1:250



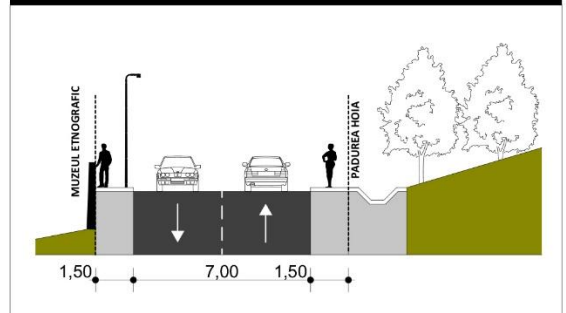
Profil 5 - Alea Muzeului sc 1:250



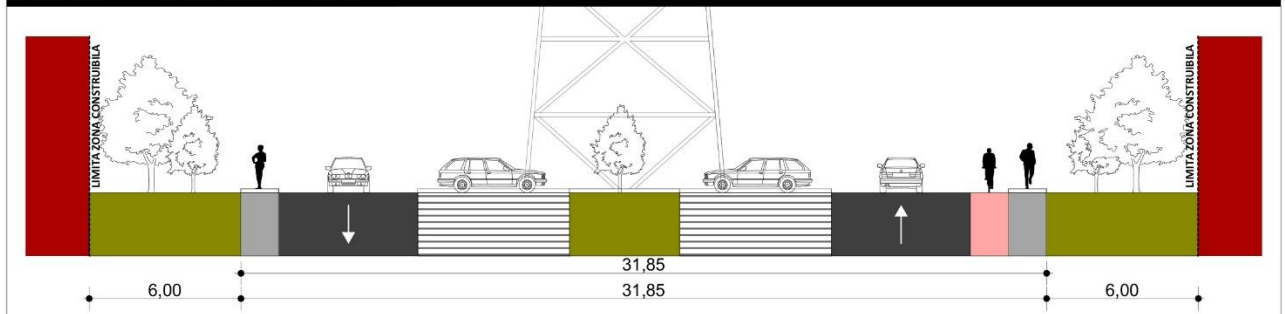
Profil 3 - Strada N. Patrascu 1.250



Profil 6 - Alea Muzeului sc 1:250



Profil 7 - Strada "Lea" sc 1:250



3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Planul urbanistic zonal isi propune sa reglementeze urbanistic zona astfel incat sa determine revitalizarea zonei Parcului National Etnografic "Romulus Vuia", a Padurii- Parc Hoia si extinderea cu dotaria Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Organizarea urbanistica a teritoriul studiat are ca repere de baza:

- prevederile PUG Cluj Napoca si Master Planului zonei;
- realizarea obiectivelor cerute prin tema de proiectare.

Prezentarea se va face diferentiat diferentiat pe UTR-urile cuprinse in;

- zona verde -parc- public cu acces nelimitat;
- zone verzi cu caracter tematic = cu acces public limitat si controlat;
- zona destinata activitatilor economice.

EXTRAS R.L.U PUG Cluj Napoca.

UVa - Zona de urbanizare - Zona verde– scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

CONDITIONARI PRIMARE

Elaborarea documentatiilor de urbanism - ilustrare urbanistica (masterplan) si P.U.Z. - ce vor trata teme ca: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Teritoriul de studiu al P.U.Z. este zona verde in integralitatea sa.

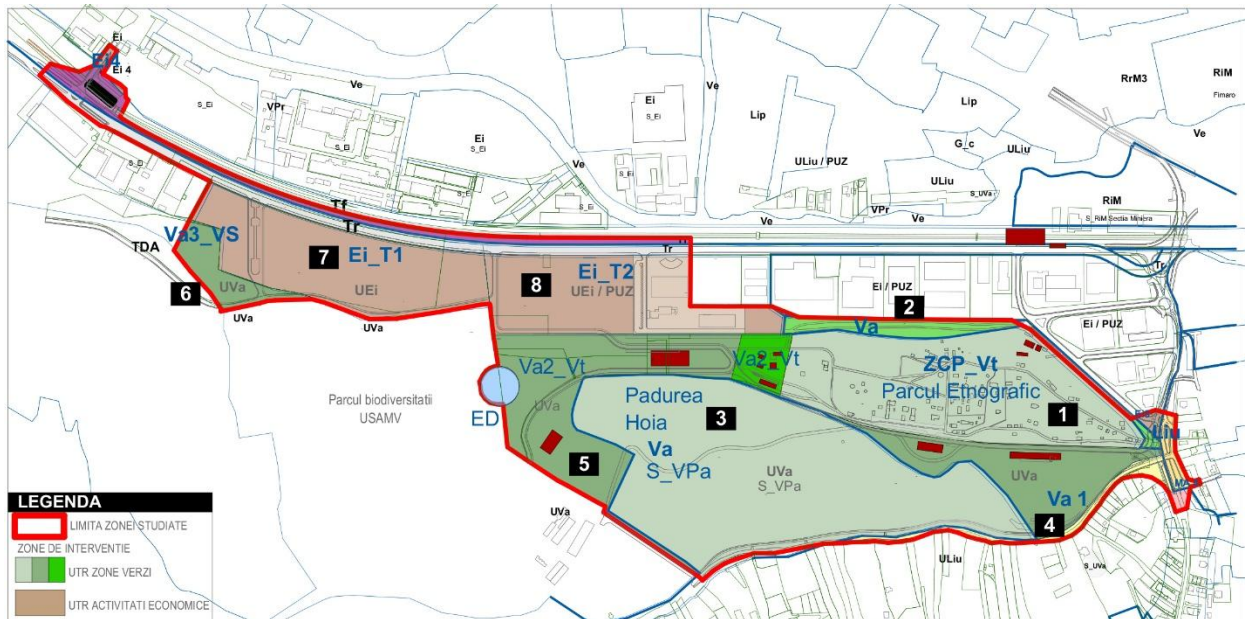
Teritoriul minim ce poate fi reglementat prin P.U.Z. este Unitatea Teritoriala de Referinta.

Prin P.U.Z. se vor mentine in mod obligatoriu subzonele Vpa, asa cum sunt ele delimitate in PUG. se va aplica regulamentul de urbanism aferent.

Pentru suprafete foarte mari (peste 10 ha), prin P.U.Z. de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel incat in interiorul acestuia sa fie dispuse subzone verzi cu alt caracter – Vt, Vs, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.

ZONA STUDIATA - BILANT SUPRAFETE -REGLEMENTARI

Confor m PUG	Conform UTR PUZ	Denumirea zonei- caracteristici functionale	Suprafata TOTALA STUDIATA	
			Ha	%
	V	- ZONE VERZI	48.7698	68.35
ZCP_Vt	ZCP_Vt	ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CU CARACTER TEMATIC PARCUL ETNOGRAFIC -Centrul Administrativ-Cladire de birouri	12,0093	16.8
Va/ puz	Va (SUBZONA)	-ZONA VERDE -, SCUARURI, GRADINI,PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC	1,54197	2,16
S_Vpa	S_Vpa (SUBZONA)	-ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PADURE- PARC HOIA	20,0467	28,1
U Va	Va1-Vt (SUBZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE - PADURE - PARC HOIA- PAJISTEA DE EST	4,88836	6,85
	Va 2_ Vt (SUBZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE - PADURE - PARC HOIA- PAJISTEA DE V EST	8, 72467	12.25
	Va3-Vs (SUBZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE CU CARACTER TEMATIC- PARCURI, BAZE SPORTIVE CU ACCES PUBLIC LIMITAT SI CONTROLAT SUD-VESTUL ZONEI INDUSTRIALE	1,56436	2.19
		Total U Va	15,1774	19,84
	Ei***	ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	15.1519	21.25
	Ei_T1***	ZONA DE URBANIZARE-ACTIVITATI ECONOMICE	7,95684	11.15
	Ei_T2***	ZONA DE URBANIZARE-ACTIVITATI ECONOMICE	7,20217	10.10
		TOTAL ZONA DE INTERVENTIE	63.9288	71,34
	Ei 3**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,16776	0.24
	Ei 4**	SUPRATRAVERSARE CALE FERATA	0,16245	0.23
	Liu**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,47886	0.67
	ULiu**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,98112	1.38
	MA4**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,13137	0.18
	TF **	ZONA CIRCULATIE FERROVIARA + AMENAJARI AFERENTE	2,20321	3.09
	TR**	ZONA CIRCULATIE RUTIERA + AMENAJARI AFERENTE SUPRATRAVERSARE CALE FERATA	2,81640	3.9
	ED	GOSPODARIE COMUNALA-ZONA AFERENTA INFRASTRUCTURII EDILITARE(rezervor apa)	0,47169	0.66
		TOTAL	71,3419	100.0



Analiza unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in perimetrul de studiu evidentiaza urmatoarele caracteristici comune ce diferentiaza abordarea reglementarilor si zonificarii si genereaza prevederi specifice ale regulamentului Local de urbanism:

1 - UV - zone verzi - paduri, parcuri, gradini, scuaruri.

1.a S_Vpa PARCURI, PADURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT; suprafete delimitate in PUG ca subzone Vpa, ce se vor mentine in mod obligatoriu, asa cum sunt ele delimitate in PUG.; se va aplica regulamentul de urbanism aferent.

1.b. ZCP_Vt- ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CU CARACTER TEMATIC - AMPLASAMENT - PARCUL ETNOGRAFIC - CENTRUL ADMINISTRATIV - CLADIRE DE BIROURI.

1.c. UVa ZONA VERDE DE URBANIZARE CU CARACTER TEMATIC - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public limitat si controlat

- Va1-Vt - PARC HOIA- PAJISTEA DE EST amplasament pentru CENTRUL DE VIZITATORI;

- Va2-Vt - PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST.

EXTINDERE PARCULUI ETNOGRAFIC - SATUL DE VACANTA;

CENTRUL DE CERCETARE

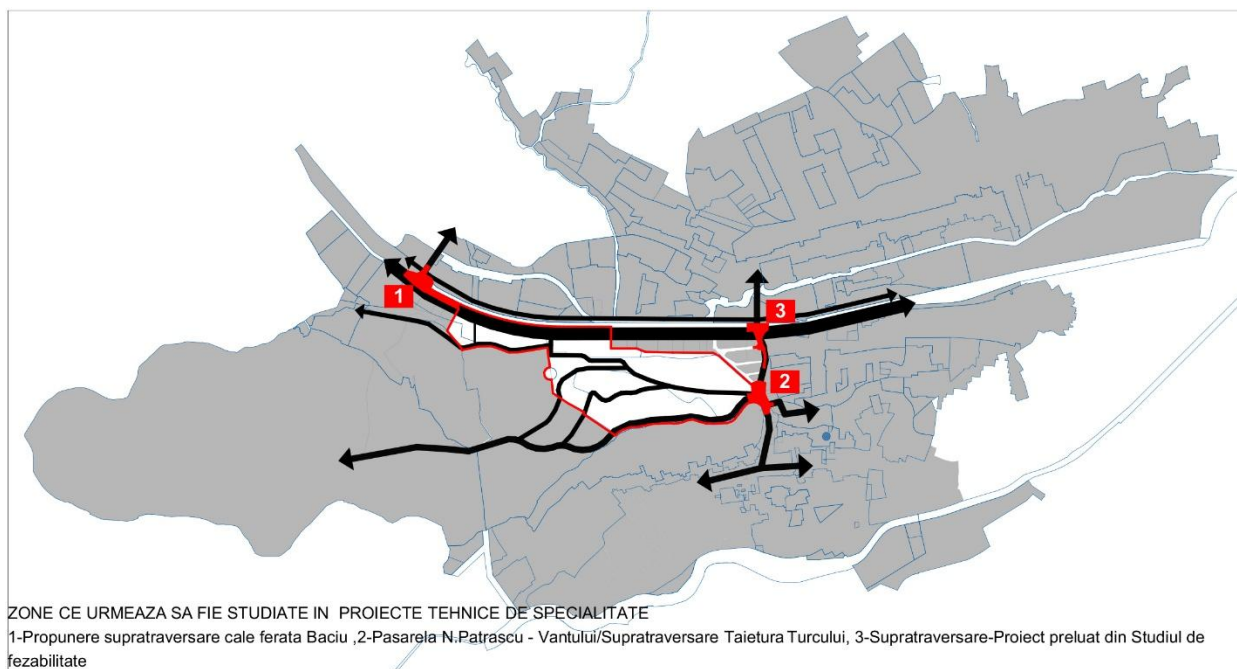
ACTIVITATI CULTURALE, INVATAMANT TEMATIC

- Va3-Vs - SUBZONA IN SUD-VESTUL PARCULUI INDUSTRIAL TETAROM

1.d. Va zona verde - cu acces public nelimitat - SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC.

2. Ei - ZONA DE URBANIZARE-ACTIVITATI ECONOMICE destinate extinderii Parcului Tetarom.

3. Ei 3**, Ei 4**, Liu**, ULiu**, MA4**, TF**, TR**, ED, subzone cuprinse in perimetrul de studiu, limitrofe amplasamentului, destinate realizarii unor obiective de interes public, prevazute in PUG, ce asigura accesibilitatea, conectivitatea si integrarea organica in spatiul urban. Zona nu este cuprinsa in bilantul suprafetelor de interventie, este prezentata in P.U.Z. ca amplasament pentru obiective de interes public, a caror realizare necesita rezolvare detaliata cu proiecte de specialitate. Aceste suprafete se supun regulamentului aferent U.T.R. in care sunt incadrate.



3.5.1. Solutia de organizare arhitectural urbanistica are drept suport:

- zonificarea functionala stabilita prin PUG, Concursul international de solutii pentru extinderea parcului etnografic "Romulus Vuia" Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural";

- obiectivele temei program care au stat la baza elaborarii studiului de fezabilitate, conditionarile din avizele obtinte la faza S.F.

3.5.2. Descrierea zonelor functionale.

1. UV - zone verzi - paduri, parcuri, gradini, scuaruri.

EXTRAS R.L.U. PUG Cluj Napoca

„UVa-Zona de urbanizare - Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

CONDITIONARI PRIMARE.

Elaborarea documentatiilor de urbanism - ilustrare urbanistica (masterplan) si P.U.Z. - ce vor trata teme ca: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;

Teritoriul de studiu al P.U.Z. este zona verde in integralitatea sa.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat prin **P.U.Z.** este Unitatea Teritoriala de Referinta.

Prin P.U.Z. se vor mentine in mod obligatoriu subzonele Vpa, asa cum sunt ele delimitate in PUG.;se va aplica regulamentul de urbanism aferent

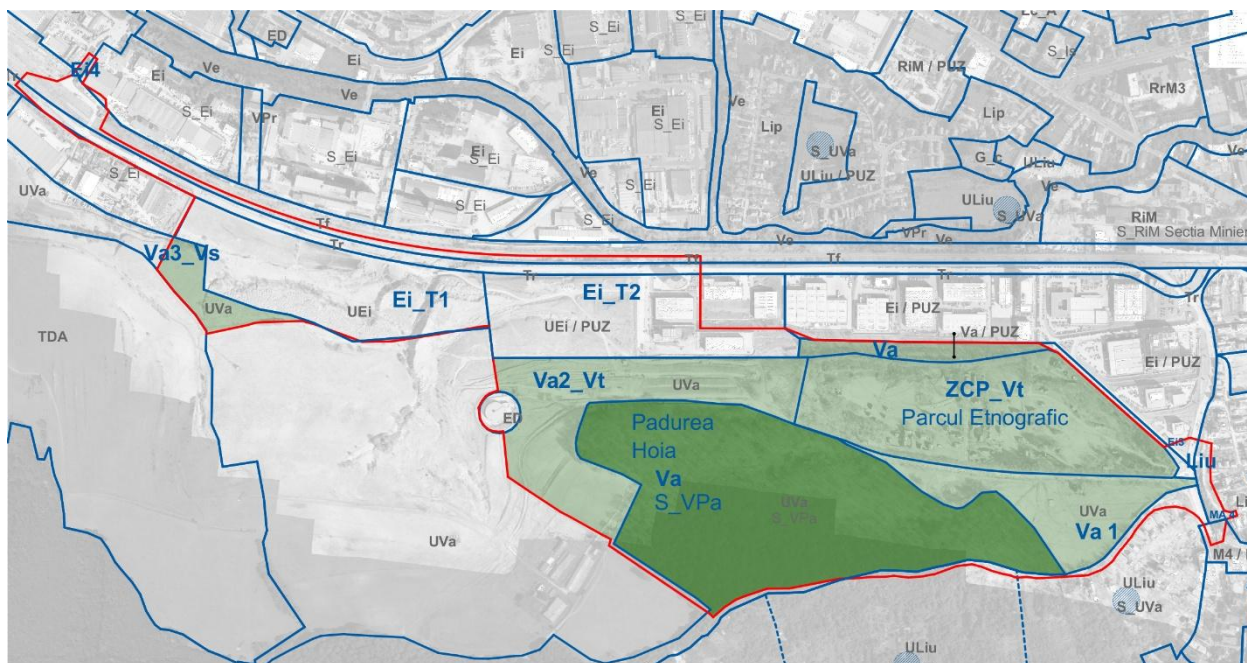
Pentru suprafete foarte mari (peste 10 ha), prin P.U.Z. de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel incat in interiorul acestuia sa fie dispuse subzone verzi cu alt caracter – Vt, Vs, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.

Pornind de la prevederile PUG si situatia concreta a amplasamentului se evidentiaza urmatoarele caracteristici ale zonei verzi – padurea HOIA:

1.a S_Vpa PARCURI, PADURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT. Suprafete delimitate in PUG ca subzone Vpa, ce se vor mentine in mod obligatoriu, asa cum sunt ele delimitate in PUG; se va aplica regulamentul de urbanism aferent.

Viitoarea amenajare a padurii nu trebuie privita doar ca un mijloc de distractie care exclude elementele naturii.

Suprafata alocata aleilor, constructiilor si locurilor de joaca si agrement (relationat cu spatiul verde) max 10%, constructiile de agrement si zonele de circulatie nu sufera de lipsa spatiului.



- Pentru evitarea degradarii padurii, functia recreativa se va stabili la o capacitate de 30-60 de vizitatori/ha;
- Suprafata totala amenajata, ocupata de alei, drumuri si suprafete alocate zonelor de sport, agrement, odihna, parcare se va realiza dupa regulile de amenajare ale unei paduri-parc si nu trebuie sa depaseasca 10% din suprafata totala a padurii;
- parcajele si caile rutiere de acces sa fie situate la limita masivului forestier;
- suprafata ocupata de drumuri, alei si suprafetele alocate zonelor de sport, agrement, odihna, parcare se incadreaza in aceste cerinte si nu afecteaza integritatea mediului inconjurator, respectand structura padurii.
- defrisarile vor fi minime, si se vor limita la arborii aflati in stare de degradare avansata;
- aspectul natural nu va fi afectat de materialele folosite pentru dotarile propuse;
- interventiile asupra vegetatiei existente sa fie minime, avand in vedere cadrul natural, astfel incat amplasarea dotarilor sa nu impuna defrisari importante;
- eliminarile si completarile vegetatiei lemnoase trebuie facute cu grija pentru ca actuala fizionomie a padurii sa nu sufere modificari majore (negative);
- igienizarea zonei - indepartarea ramurilor si trunchiurilor uscate si a exemplarelor bolnave sau care pot pune in pericol siguranta utilizatorilor;

- Reabilitarea pajistilor;
- Plantarile se vor face pentru completarea golurilor sau pentru intinerirea fondului vegetal;
- Se va practica o fasonare si toaletare usoara a coronamentelor in zonele adiacente aleilor si locurilor de joaca pentru copii;

Accesul in padure este asigurat fie de pe Aleea Muzeului Etnografic ce o margineste la nord, de pe strada Nicolae Patrascu la sud, strada Taietura Turcului la est, accesurile libere de pe Aleea Padurii, strada Hoia.

Padurea este strabatuta de Aleea Padurii cu acces auto restrictionat.

Accesurile pentru public sunt rezolvate in afara subzonei si cuprind spatii de parcare, platforme dalate, etc. - conform P.U.Z. (plansa U05, U03)

De asemenea sunt posibile accesuri de serviciu, pentru colectarea deseurilor si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in C.F. cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica doar pentru modernizarea Strazii Nicolae Patrascu (plansa U04 - Circulatia terenurilor).

S-a propus un profil al strazii cu 2 benzi de circulatie de 3,0 m, un trotuar de 1,5m care urmareste linia proprietatilor din sud, o zona verde de latime si contur variabil, care cuprinde acolo unde panta terenului permite, accesuri la proprietati si parcaje in lungul strazii.

Inspre Padure, se prevad accesuri pietonale din loc in loc, prin platforme, scari sau pante care sa preia confortabil diferenta de nivel. De asemenea se prevad parcaje in lungul strazii.

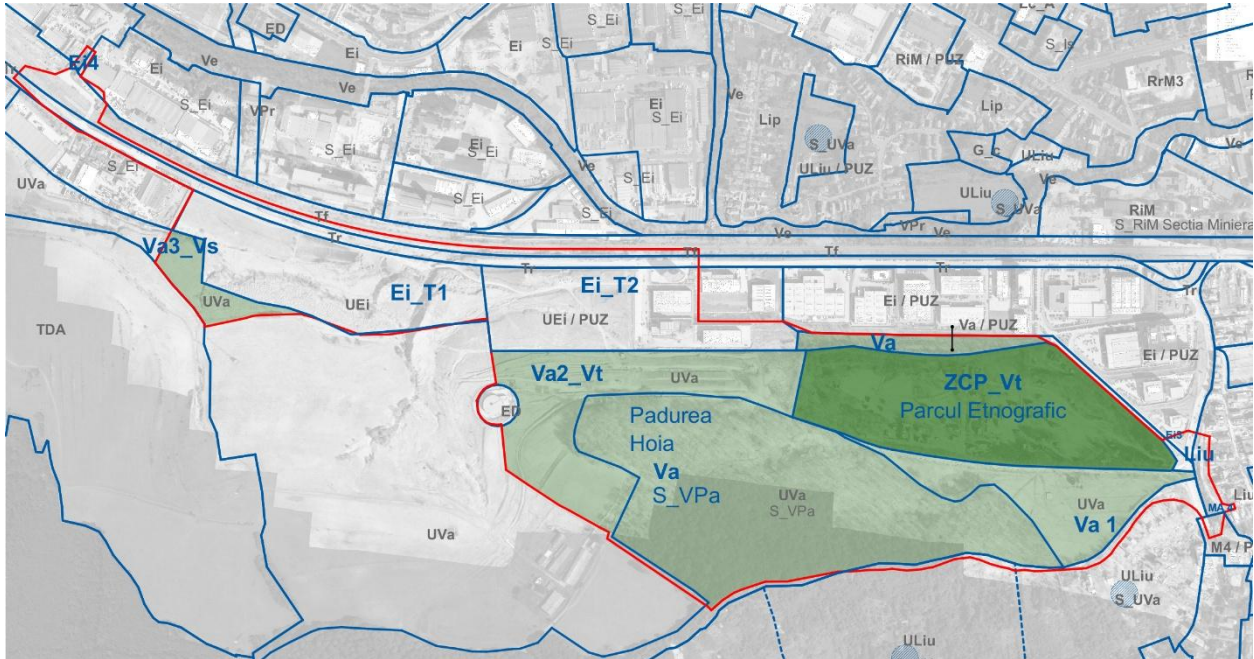
Este interzis accesul oricaror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc.) altele decat cele pentru exploatare in regim silvic si intretinere.

Circulatia pietonala si pentru biciclisti este preluata de aleea de promenada si pista velo de cornisa, cu un traseu relativ paralel cu strada N. Patrascu.

Sunt interzise lucrari de terasamente si sistematizare verticala.

Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural ocupa minim 90% din suprafata totala a subzonei si cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

1.b. ZCP_Vt - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CU CARACTER TEMATIC - AMPLASAMENT - PARCUL ETNOGRAFIC NATIONAL „ROMULUS VUIA” - AMPLASAMENT PENTRU O NOUA DOTARE- CENTRUL ADMINISTRATIV-



CARACTERUL ZONEI

Zone verzi - cu caracter tematic, cu acces limitat, clasate individual in Lista Monumentelor Istorice: Parcul Etnografic National „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei. Zona este clasata individual in Lista Monumentelor istorice: Sectia in aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei - Parcul Etnografic National Romulus Vuia. - conform Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, nr. crt.-LMI 937, Cod LMI 2004-CJ-II-a-B-07461; adresa - Str. Taietura Turcului Dealul Hoia.

Accesul publicului este permis dupa un orar prestabilit, pe baza de taxa.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin P.U.Z.

Propunerile pentru aceasta zona sunt avizate conform unui plan director si concursului care a stabilit Solutia de revitalizare si punere in valoare a zonei, precum si studiului de fezabilitate intocmit in acest sens in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul -

cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Tema de proiectare pentru elaborarea a fost avizata in prealabil de catre CTATU si Comisia Regionale a Monumentelor Istorice.

Reglementarile Propuse in PUZ respecta tema de proiectare si avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice obtinut la faza SF.

Interventiile au urmarit in primul rand conservarea coerentei ansamblului, reabilitarea constructiilor, amenajarilor, plantatiilor, ameliorarea elementelor peisagere si de mediu.

In interiorul incintei Parcului Etnografic National „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei, interventiile propuse prin PUZ au ca scop reabilitarea si modernizarea spatiilor publice ce va fi abordata de o maniera integrata, avand in vedere ca spatiile verzi sunt o componenta a sistemului, ce vizeaza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

S-au conservat accesurile actuale, reseaua existenta de alei, profilele transversale si tipul de imbracaminti ale acestora, ca parte esentiala a imaginii urbane si a compozitiei, reabilitandu-se tehnic.

Este interzis accesul public in incinta a oricaror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decat cele ocazionate de activitatile Muzeului.

Accesurile la drumurile publice adiacente se vor reabilita. S-a propus amenajarea unei platforme la la accesul principal in incinta.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere traditionale - agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastiera. Nu se propun trasee noi fata de cele existente. Parcarea vehiculelor vizitatorilor si a personalului este organizata in afara incintei, in apropiere de accesurile principale. Pe strada Tetarom si strada Taietura Turcului, unde sunt prevazute: statie BUS, taxi, parcare autovehicule si autocare sau sus pe platoul din sudul Parcului industrial Tetarom I.

In incinta Parcul Etnografic se propune amplasarea **Centrului Administrativ al Parcului Etnografic National „Romulus Vuia.**

Avand in vedere faptul ca Parcul Etnografic nu are facilitati care sa raspunda necesitatilor de administrare si supraveghere a patrimoniului, Centrul Administrativ va asigura spatiile administrative si tehnice necesare cercetatorilor, muzeografilor si conservatorilor, personalului care asigura gestiunea si supravegherea patrimoniului, personalului de intretinere, voluntarilor, studentilor in practica, partenerilor implicati in proiectele institutiei, dar si echipamentelor tehnice necesare supravegherii parcului si desfasurarii proiectelor realizate in acest spatiu.

Spatiile sunt concepute ca spatii flexibile, pentru a permite adaptarea in timp la dinamica anumitor activitati specifice sau la schimbarile survenite in conceptia si exremitatea estica a ansamblului avand asigurat un acces separat pentru personalul Muzeului.

Constructia este retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m.

Amplasamentul in sit a fost stabilit la faza SF. (conf f. plansei U03)

Desfiintari cladiri existente.

In Curtea Tehnica a Parcului Etnografic National „Romulus Vuia” se gaseste o cladire existenta, dezafectata, a carei functiune originala era de Centru de Informare. Cladirea are o folosire improprie (spatiu de depozitare), si este neutilizabila pentru necesitatile administrative si logistice ale Parcului Etnografic.

Regim de inaltime P+M

Suprafata consturita = 194.00 m²

Suprafata desfasurata = 388.00 m²

Se propune desfiintarea constructiei, in vederea eliberarii amplasamentului si reorganizarii curtii cu un nou Centru Administrativ al Parcului Etnografic National Romulus Vuia.

De asemenea, se propune desfiintarea platformelor Scena 1 si Scena 2.

Zona Centrului.

Suprafata construita existenta = 4550.00 m²

Suprafata desfasurata existenta = 4550.00 m²

P.O.T.existent = 0.37 %

C.U.T.existent = 0.037

Se propune o cladire care sa se inscrie in urmatoorii parametri:

Regim de inaltime maxim propus: S+P+M

P.O.T. max propus = 10%

C.U.T. max propus = 0,2

Conditii de amplasare a cladirilor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament cu o retragere de min 6,00 m;
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conform plansa U 04 cu asigurarea distantelor de interventie PSI;
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va stabili, dupa caz, prin P.U.D., conform plansa U 04 cu asigurarea distantelor de interventie PSI.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuii sau cladiri.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

Spatii libere si spatii plantate

Se conserva actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme.

Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza studiului dendrologic si peisager, in contextul conservarii caracterelor specifice, istorice.

Imprejmuiri.

Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Se interzice demolarea imprejmuirilor istorice cu valoare arhitecturala sau ambientala. Acestea se vor conserva si restaura.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip - nu vor fi luate in calcul cladirile-exponat).

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intregul teritoriu al unitatii urbanistice.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip - nu vor fi luate in calcul cladirile-exponat).

1.c. U Va ZONA VERDE DE URBANIZARE CU CARACTER TEMATIC - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat, cu amplasamente limitrofe zonei S-Vpa, definite ca unitati teritoriale distincte in PUG, dar care intregesc zona verde de urbanizare si au aceeasi tematica; pentru simplificare, ele au fost numerotate Va1-Vt, Va2-Vt, VA3 -Vs .

- Va1 - PARC HOIA- PAJISTEA DE EST amplasament pentru CENTRUL DE VIZITATORI

- Va2-Vt - PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST amplasament pentru:

- EXTINDEREA PARCULUI ETNOGRAFIC cu SATUL DE VACANTA;

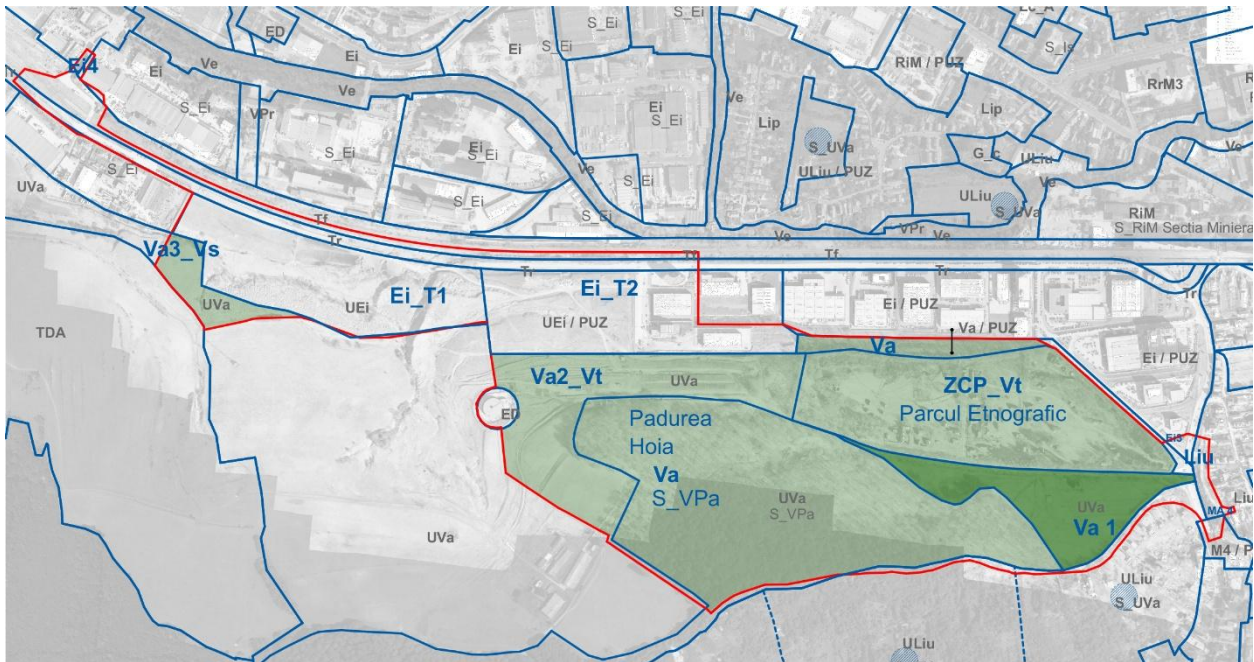
- CENTRUL DE CERCETARE;

- ACTIVITATI CULTURALE, INVATAMANT TEMATIC;

- Va3-Vs - SUBZONA IN SUD-VESTUL PARCULUI INDUSTRIAL TETAROM

Va1 - PARC HOIA- PAJISTEA DE EST amplasament pentru CENTRUL DE VIZITATORI.

Subzona Va1 - in UVa-Zona de urbanizare - Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu **acces public nelimitat.**



Suprafata si contururile amplasamentului sunt stabilite si preluate din PUG, fiind situate in partea nord estica a Padurii Hoia, avand la nord Parcul Etnografic National „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei de care este despartit de traseul Aleii Muzeului Etnografic, La sud -est, este bordat de Strada Nicolae Patrascu, la nord est de liziera Padurii Hoia.

Accesul este asigurat fie de pe Aleea Muzeului Etnografic ce o margineste la nord, de pe strada Nicolae Patrascu, la sud: zona este strabatuta de Aleea Muzeului Etnografic, cu acces auto restrictionat. Accesurile pentru public sunt rezolvate in afara subzonei si cuprind spatii de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. (plansa U05, U03)

In cadrul PUZ s-au stabilit locatii concrete si servitutile de utilitate publica aferente pentru trama stradala de interes local, infrastructura edilitara de pe traseul public al Aleii Muzeului Etnografic.

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform plansa U05 ce vor determina caracterul spatiului public.

Pentru toate interventiile urbanistice ale acestei zone se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt

ele evidentiate in PUZ - plansa U01 si in RLU - Cap. 2 - Terenuri si Zone cu Regim Special si Cap. 3

- Conditii Generale Privitoare la Constructii. Studiile de specialitate si expertizele efectuate in zona au marcat amplasamentul ca <zona cu risc *mare si foarte mare de alunecari de teren*>

- Studiu Geotehnic Nr. 7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiza tehnica si studii de monitorizare geotehnica in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj – SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing.Nicolae Botu

- Expertiza Tehnica Nr. 7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice,expertiza tehnica si studii de monitorizare geotehnica in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia situata in Cluj-Napoca, jud.Cluj - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerinta Af: dr.ing.Nicolae Botu

- Expertiza Tehnica (Drumuri existente)Nr 69/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia – Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Expert tehnic constructii drumuri ing. Catalin A. Popescu).

Relieful si vegetatia zonei se deschide spre nord est in pajisti largi propice pentru amenajari pentru activitati de agrement,cu acces liber. Terenul va fi mobilat cu o constructii pentru activitati culturale, pentru agrement, de divertisment etc., conform tematicii propuse.

Centrul de Vizitatori al Parcului Etnografic National "Romulus Vuia"

Avand in vedere faptul ca Parcul Etnografic nu are facilitati care sa raspunda necesitatilor de primire a vizitatorilor, Centrul de Vizitatori va asigura spatiile necesare pentru organizarea unui punct de informare turistica, vanzarea de suveniruri, un spatiu de expozitii temporare, o sala pentru diverse evenimente culturale cu un public 150 de persoane, precum si amenajarea unei cafetarii / restaurant cu terasa exterioara.

Localizare: Centrul de Vizitatori este pozitionat in zona centrala a ariei de interventie, in pajistea semicirculara ocupata de Scena 2 si vis-a-vis de intrarea 2 in Parcul Etnografic National,Romulus Vuia.

Accesul pietonal se face de pe Aleea Muzeului Etnografic, si tot pe aici se face accesul auto ocazional de serviciu sau de urgenta.

Amplasare si posibilitatea de a desfiinta constructiile.

Centrul de Vizitatori ocupa o pozitie centrala in pajistea semicirculara, cu o retragere maximala fata de liziera padurii si fata de teiul secular al fostului restaurant Gaudeamus. Distantarea face ca interventia sa fie minim invaziva si sa permita in orice eventualitate desfiintarea cladirilor cu un minim de impact asupra peisajului original.

Circulatii si accesuri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Stationarea autovehiculelor.

Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu exceptia vehiculelor utilitare care deservesc activitatile de intretinere a zonelor verzi). Acestea se vor reglementa in vecinatatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul RLU PUG Cluj Napoca.

Tot in Pajistea de est se va amenaja o platforma pentru scena, in amfiteatrul natural creat de relieful si vegetatia locului.

Cladirea centrului de vizitatori prezinta urmatoarele caracteristici:

Regim de inaltime maxim. propus: S+P+1

P.O.T. maxim propus = 10,0 %

C.U.T. propus = 0.2

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face respectand o retragere de minim 6,00 m, conform plansa U 04.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Conform plansa U 04.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele

Conform plansa U 04.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuii sau cladiri.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

Spatii libere si spatii plantate.

Se conserva actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme.

Imprejmuiri

Nu e cazul.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

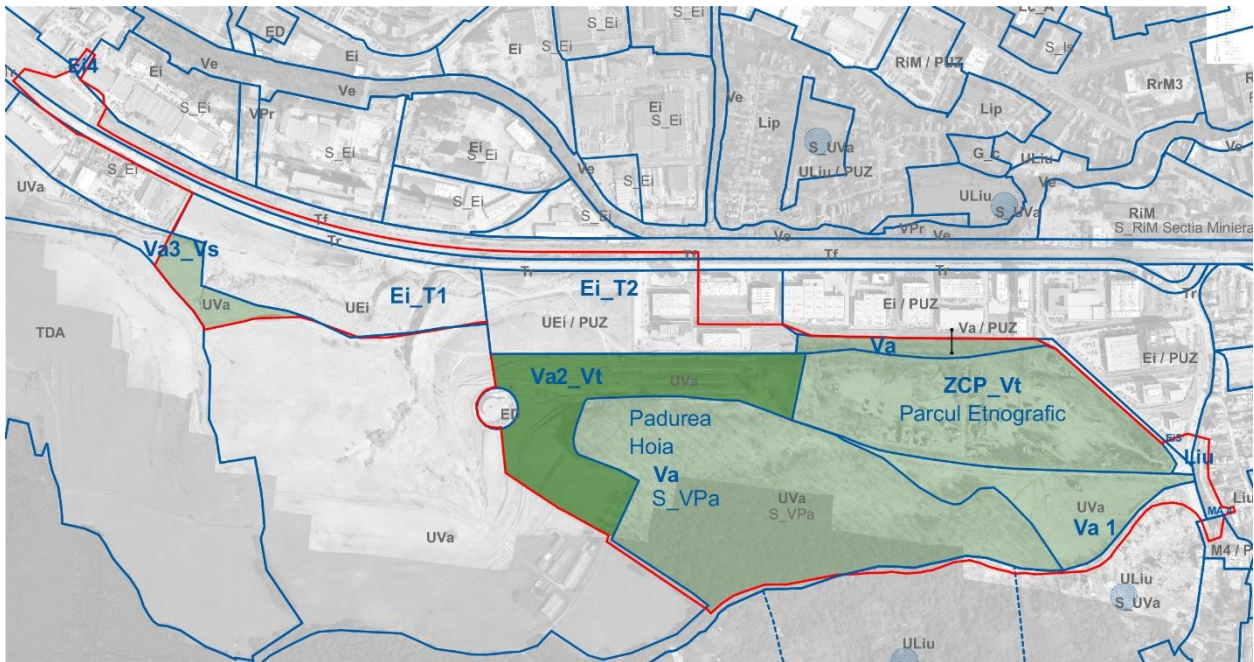
P.O.T. maxim = 10% (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip – nu vor fi luate in calcul cladirile-exponat)

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intregul teritoriu al unitatii urbanistice.

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

C.U.T. maxim = 0,2

Subzona - Va2 -Vt - PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST



amplasament pentru:

- EXTINDEREA PARCULUI ETNOGRAFIC.-SATUL DE VACANTA
- CENTRUL DE CERCETARE
- ACTIVITATI CULTURALE, INVATAMANT TEMATIC

CARACTERUL ZONEI

Subzona Va2-Vt - in **UVa-Zona de urbanizare** - Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu **acces public limitat**.

Suprafata si contururile amplasamentului sunt stabilite si preluate din PUG, fiind situate in partea nord vestica a Padurii Hoia, avand la nord est - Parcul Etnografic National „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei, la sud-est este bordat de de liziera Padurii Hoia, la vest de Parcul USAMV de conservare a biodiversitatii si la nord, de parcul Tetarom.

Accesul este asigurat fie de pe Aleea Muzeului Etnografic, fie de pe strada “Tetapolis”.

Accesurile pentru public sunt rezolvate in afara subzonei si cuprind spatii de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. (plansa U05, U03).

In cadrul PUZ s-au stabilit locatii concrete si servitutile de utilitate publica aferente pentru trama stradala de interes local, infrastructura edilitara de pe traseul public al Aleii Muzeului Etnografic si strada "Tetapolis".

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform plansa U05, ce vor determina caracterul spatiului public.

Pentru toate interventiile urbanistice ale acestei zone se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in PUZ - plansa U01. si in RLU - Cap. 2 - Terenuri si Zone cu Regim Special si Cap. 3 - Conditii Generale Privitoare la Constructii.

Studiile de specialitate si expertizele efectuate in zona au marcat amplasamentul ca <zona cu risc mare si foarte mare de alunecari de teren>.

AMPLASAMENTUL ESTE DESTINAT ACTIVITATILOR CU CARACTER TEMATIC

1. Va2-Vt Satul de Vacanta.

Zona invecinata direct cu Muzeul Etnografic al Transilvaniei, situata in estul UTR-eului, este destinata extinderii incintei actuale a acestuia si edificarii unor constructii - sector pentru ateliere cu tematica etnografica

- sector pentru ateliere cu tematica etnografica

Satul de Vacanta cuprinde sectorul interactiv care va gazdui atelierele cu tematica etnografica, organizate de Muzeul Etnografic al Transilvaniei. Muzeul Etnografic doreste simularea unui sat traditional in care sa se organizeze tabere de weekend in care familiile sau grupurile de elevi, turisti etc. sa poata sa isi petreaca cateva ore/zile in atmosfera rurala veritabila. Acesta este sectorul interactiv cel in care vizitatorul poate sa experimenteze direct contactul cu atmosfera si materialitatea specifica mediului rural. E singura zona in care beneficiarul solicita reproducerea unor case traditionale in tehnici si cu materiale traditionale deoarece se doreste ca vizitatorul sa aiba sentimentul participarii la activitatile unei gospodarii adevarate. De altfel in programul viitorului parc se va crea un program care sa faciliteze instruirea in tehnici traditionale. Sunt prevazute spatii destinate organizarii de workshop-uri creative de mica anvergura (atelier de prelucrare a lemnului, atelier de olarit, atelier de pictura traditionala si prelucrare a textilelor), precum si o sura de joc si trei case traditionale din zona

Transilvaniei (casa romaneasca, casa saseasca, casa maghiara). Incinta cuprinde un corp cu grup sanitar.

Acces: din Aleea Muzeului Etnografic, si acces direct din incinta Parcului Etnografic.

Satul de vacanta cuprinde o sura de joc, trei case in stilurile traditionale (romanesc, sasesc, maghiar), si doua cladiri care cuprind ateliere practice cu tematica etnografica: un atelier de olarit, un atelier de pictura traditionala, un atelier de prelucrare a textilelor, un atelier de prelucrare a lemnului.

2. Va2-Vt - Centrul de cercetare este amplasat in zona centrala a Va2 _Vt intr-o zona bordata de traseul strazilor Aleea Muzeului Etnografic la sud est si strada Tapolis la nord, Terenul prezinta o cadere intre cele doua strazi paralele ce urmeaza trasee determinate de lucrarile de consolidare din zona (ziduri de sprijin, consolidare si stabilizare teren cu piloti).

Specificul terenului in panta permite o rezolvare culcata pe teren, o integrare in sit ce permite accesuri atat la parterul partial ingropat in versant cat si la terasa inierbata – belvedere peste etaj 1.

3. Va2-Vt - In zona Vestica s-a rezervat amplasamentul pentru **activitati culturale, invatamant cu caracter tematic.**

Pentru centrul de cercetare si activitatile culturale, invatamant tema program se va alcatui tinand cont de prevederile PUZ, RLU si va fi avizata de CTATU.

Circulatii si accesuri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Este interzis accesul public in incinta a oricaror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decat cele rezultate de activitatile obiectivelor propuse pe amplasament.

Stationarea autovehiculelor.

Este interzisa parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu exceptia vehiculelor utilitare care deservesc activitatile de intretinere a zonelor verzi). Acestea se vor reglementa in vecinatatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform extras Anexei 2 RLU PUG Cluj Napoca.

Regim de inaltime maxim propus:

S+P+1-satul de vacanta

D+P+1 (Centru de cercetare, activitati culturale, invatamant)

Suprafata construita si desfasurata maxim admisa se va inscrie in limita data de indicii de ocupare si utilizare a terenului, raportat la suprafata totala a UTR.

P.O.T. maxim propus = 10,0 %

C.U.T. propus = 0.2

Amplasarea cladirilor fata de aliniament.

Conform plansa U 04.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Conform plansa U 04.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele.

Conform plansa U 04.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce face obiectul unor studii de specialitate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

Spatii libere si spatii plantate.

Se conserva actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme.

Imprejmuiri.

Nu e cazul.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

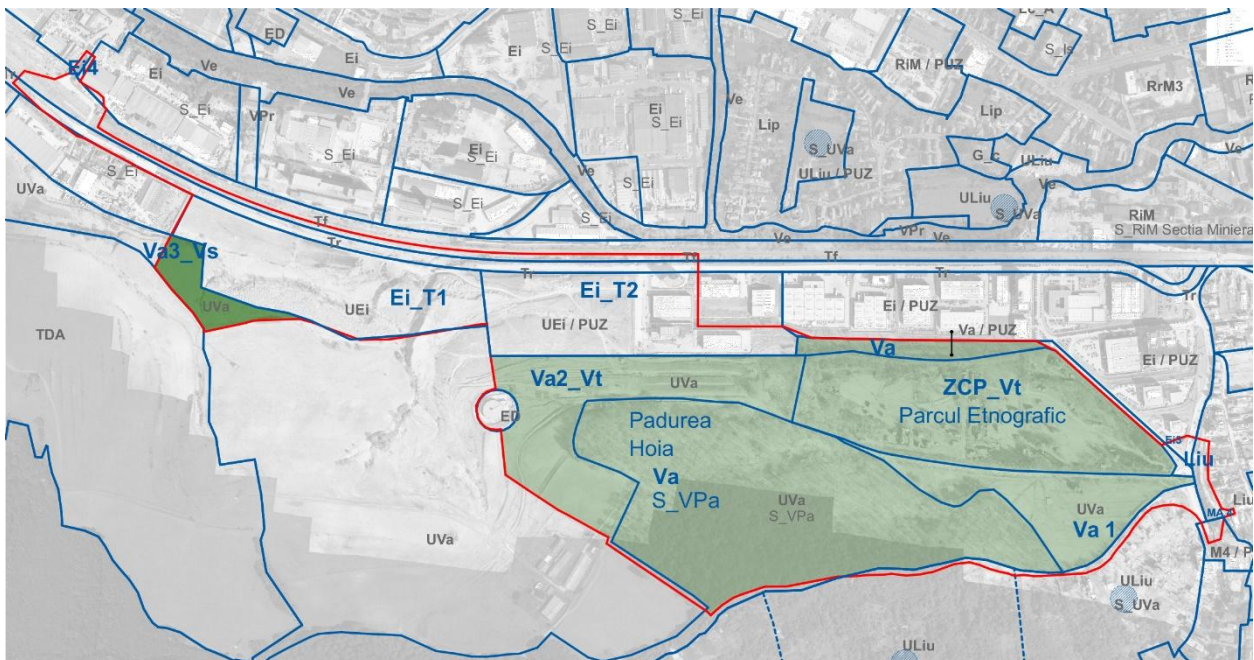
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim =10% Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intregul teritoriu al unitatii urbanistice.

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

C.U.T. maxim = 0,2

4. Va3-Vs subzona UVa.



Caracterul zonei

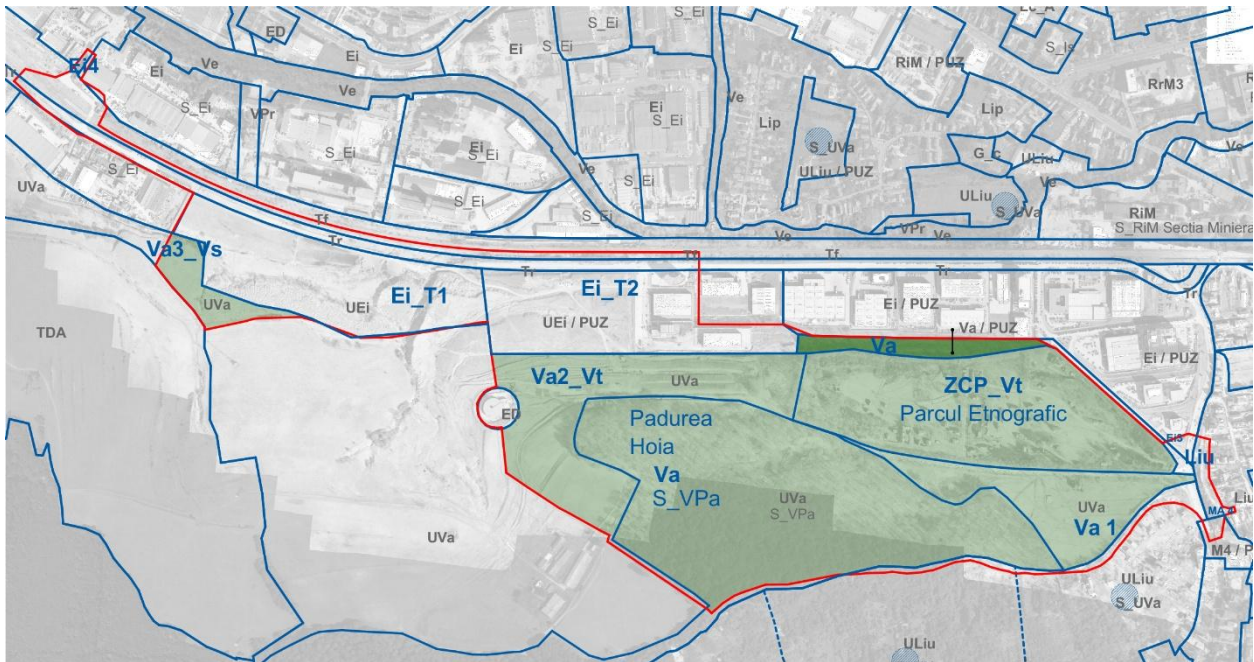
Spatii verzi - parcuri sportive, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

Accesul publicului este permis dupa un orar prestabilit, pe baza de taxa. Terenul este amplasat in extremitatea nord vestica a zonei de studiu si se invecineaza la nord cu parcul Tetapolis, la sud cu strada Hoia, la est cu strada "Lea", la vest cu proprietati particulare.

Zona este reglementata conform planşa U03 si RLU – caracteristic subzonelor verzi urbanizate cu caracter thematic Vs:

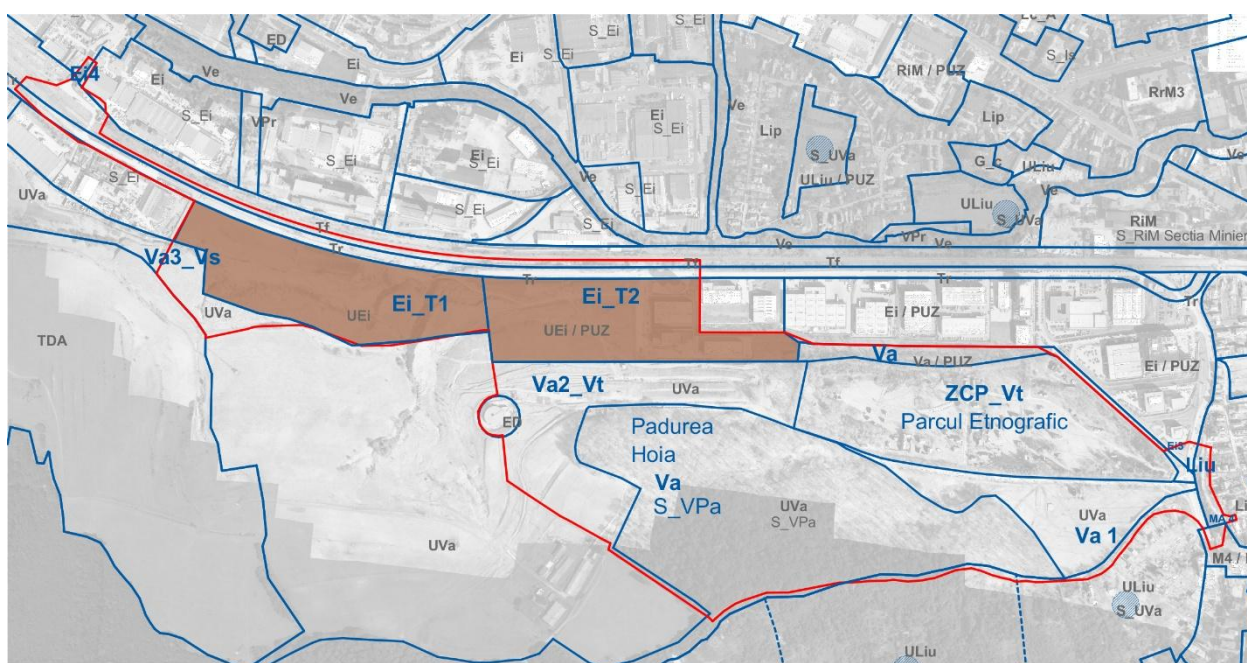
- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru jocaca si odihna, alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- terenuri de sport in aer liber;
- tribune pentru spectatori;
- constructii pentru activitati sportive;
- vestiare, grupuri sanitare, sali de antrenament, spatii tehnice, pentru administrare si intretinere;
- unitati de alimentatie publica, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc).

5. Va - zona verde - cu acces public nelimitat- SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC. In zona verde existenta in acest UTR se prevad 2 alei velo pietonale, despartite de o panta accentuate si puternic plantata ce colecteaza pietonii si biciclistii (din ambele zone - Zona verde si zona Tetarom) asigurand continuitatea circulatiei velo pietonale pe directia axei est vest.



6. Ei T - ZONA DE URBANIZARE - ACTIVITATI ECONOMICE destinate extinderii Parcului Tetarom. Zona functionala omogena preluata ca functiune, amplasent, suprafata si limite din

reglementarile PUG, ca zona de urbanizare destinata activitatilor economice industriale, cvasi-industriale sau complementare acestora. Regulamentul local al zonei stabilit prin PUG, traseaza liniile directe de urbanizare a zonei. Dat fiind complexitatea zonei, rolul pe care il are in reglementarea Padurii Hoia si Parcului Etnografic, prin jalonarea accesurilor din Nord spre Padure, Zona Economica ce cuprinde UTR Ei_T1 si Ei_T2 va fi studiata si detaliata, conform unei Teme program - Tetapolis. Prin PUZ se stabileste caracterul zonei ca fiind **S _ Ei T Zona dedicata activitatilor economice de tip tertiar**, grupate in ansambluri semnificative, dispunand de cladiri dedicate. Predominanta e organizarea urbanistica de tip deschis, cu imobile situate in retragere fata de aliniament, cu regim mediu de inaltime.



Utilizare functionala

Funciunile admise, cele admise conditionat, cele interzise sunt enumerate in sectiunea 2- utilizare functionala a RLU al PUZ si vor fi stabilite conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.

Caracteristicile parcelor: suprafete, forme, dimensiuni.

Avand in vedere diversitatea si specificitatea diferitelor cladiri / ansambluri, in general, elemente exceptionale in tesutul urban, conditiile de amplasare, echipare si configurare ale acestorase vor stabili in cadrul unor P.U.D.

Se conserva de regula structura parcelara existenta.

Divizarea parcelelor se poate face pe baza de PUZ, cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ urmatoarele criterii:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 50 m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 5000 mp;

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Se recomanda comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile prezentului regulament.

Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.Z. prevede realinierea, sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala.

In cazul adaugarii de noi cladiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis).

In situatia parcelelor de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z., dupa caz, aceasta putand fi mai mare sau cel mult egala cu cea a retragerilor cladirilor existente, invecinate, dar nu mai putin de:

- 6 m la strada Tetarom si strada „Lea”
- 12 m la strada Hoia si strada Tetapolis pe portiunea cuprinsa intre str.„Lea „si strada Aleea muzeului Etnografic.

Regimul de aliniere propus prin regulamentul local si prin plansa de reglementari U03.

In cadrul acestui PUZ, s-au stabilit locatii concrete si servitutile de utilitate publica aferente pentru strazile Hoia, „Lea” si „Tetapolis” de interes local, infrastructura edilitara, spatiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor.

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 6 m.

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., in cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal. Intre vecini se pot incheia conventii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de:

- 12 m pentru UTR Ei_T1 lot 2 si UTR Ei_T2 lot 1;
- 6 m pentru UTR Ei_T1 lot 3.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestorase va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m. (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate).

Circulatii si accesuri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior.

Este interzisa desfiintarea bretelelor speciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

O parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu latimea de maximum 6 m.

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Stationarea autovehiculelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte:

- Pentru personal 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- Parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU
- Pentru vehiculele aferente activitatii economice:
1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia.

Se admite stationarea / parcarea autovehiculelor in incintele cladirilor, cu conditia asigurarii distantei de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale si posterioare de proprietate, in cazul in care vecinatatile au functiune rezidentiala si de minimum 3 m in cazul in care acestea au alte functiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare in zona de retragere fata de aliniament, cu conditia asigurarii distantei de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament si cladiri. Suprafetele reglementate ca spatii verzi la punctul 13 RLU PUZ. Spatii libere si spatii plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spatii de parcare.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de **regula** parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Se recomanda ca cel putin parcajele dedicate vizitatorilor sa fie situate in afara imprejuririi. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor

Inaltimea maxima admisa a cladirilor.

Inaltimea maxima totala (maxima) nu va depas 25 m/ respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

Pentru cladirile aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de inaltime mai mari. Pentru inaltime mai mari de 28 m se va obtine Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Aspectul exterior al cladirilor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Cladirile se vor acoperi cu terase, functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidarii din caramida aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectionii metalice din otel vopsit.

Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe directia N-S. si de accesul posibil din nordul parcelei.

Echipare edilitara si evacuarea deseurilor.

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

Spatii libere si spatii plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Imprejmuiri.

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de

emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul

P.O.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 1,2

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul C.U.T va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul C.U.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

7. Ei 3 ; Ei 4**; Liu** ;ULiu**; MA4**; TF ** ;TR**; ED;**

Subzone cuprinse in perimetrul de studiu, limitrofe amplasamentului, destinate realizarii unor obiective de interes public, prevazute in PUG, ce asigura accesibilitatea, conectivitatea si integrarea organic a in spatiul urban. Zona nu este cuprinsa in bilantul suprafetelor de interventie, este prezentata in P.U.Z. ca amplasament pentru obiective de interes public, a caror realizare necesita rezolvare detaliata cu proiecte de specialitate. Aceste suprafete se supun regulamentului aferent U.T.R. in care sunt incadrate.

Pentru zonele in care sunt propuse obiective de interes public delimitate ca atare în Planul Urbanistic Zonal, se vor aplica proceduri de urbanizare, conform RLU PUG.

Bilantul teritorial de zona s-a intocmit comparativ existent-propus si total pe zona studiata si evidentiaza raportul dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor.

ZONA STUDIATA - BILANT SUPRAFETE si INDICI URBANISTICI -REGLEMENTARI

Cf. PUG	Cf. UTR PUZ	Denumirea zonei - caracteristici functionale	Suprafata TOTALA STUDIATA		Situatie existent a				Situatie propusa			
			Ha	%	AC	P.O.T	C.U.T.	H max	AC	P.O.T max.a dm.	C.U. Tma x. adm.	H max
					MP	%			MP	%		
	V	- ZONE VERZI	48.7698	68.35	4700,0	1%			26 382,0			
ZCP_Vt	ZCP_Vt	ZONE CONSTRUIE PROTEJATE CU CARACTER TEMATIC PARCUL ETNOGRAFIC -Centrul Administrativ-Cladire de birouri	12,0093	16.8	4550,0	1%	0,1	9,0	12.000,0	10%	0,2	9,0
Va/ puz	Va	-ZONA VERDE -, SCUARURI, GRADINI,PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC	1,54197	2,16	0,0	0,0%	0,0	9,0	0.0	5%	0,1	0.0
S_Vpa	S_Vpa (SUB- ZONA)	-ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PADURE- PARC HOIA	20,0467	28,1	0,0	0,0%	0,0	-	0,0	0	0	-
U Va	Va1-Vt (SUB- ZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE - PADURE - PARC HOIA- PAJISTEA DE EST	4,88836	6,85	150,0	1,0%	0,1	12,0	4888,0	10,0	0,2	12,0
	Va 2_Vt (SUB- ZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE CU CARACTER TEMATIC - SCUARURI, GRADINI,PARCURI CU ACCES PUBLIC LIMITAT SI CONTROLAT PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST	8, 72467	12.25	0,0	0,0%	0,0	12,0	8724,0	10,0	0,2	12,0
	Va3-Vs (SUB- ZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE CU CARACTER TEMATIC- PARCURI, BAZE SPORTIVE CU ACCES PUBLIC LIMITAT SI CONTROLAT SUD- VESTUL ZONEI INDUSTRIALE	1,56436	2.19	0,0	0,0%	0,0	12,0	778,0	5,0	0,1	12,0
		Total U Va		15,1774	19,84	4100,0						
	Ei***	ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	15.1519	21.25	4100,0	2.7	0.27		90.954,0	60%	2,5	3S +P+7
	Ei_T1 ***	ZONA DE URBANIZARE- ACTIVITATI ECONOMICE	7,95684	11.15	0,0	0,0%	0,0	-	47 7 41,0	60%	2,5	3S +P+7
	Ei_T2 ***	ZONA DE URBANIZARE- ACTIVITATI ECONOMICE	7,20217	10.10	0,0	0,0%	0,0	-	43 213,0	60%	2,5	3S +P+7
		TOTAL ZONA DE INTERVENTIE	63.9288	71,34	8800,0				126036,0			
	Ei 3 **	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,16776	0.24	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca							

	Ei 4 **	SUPRATRAVERSARE CALE FERATA	0,16245	0.23	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca
	Liu **	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,47886	0.67	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca
	ULiu **	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,98112	1.38	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca
	MA4 **	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,13137	0.18	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca
	TF **	ZONA CIRCULATIE FEROVIARA + AMENAJARI AFERENTE	2,20321	3.09	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca
	TR **	ZONA CIRCULATIE RUTIERA + AMENAJARI AFERENTE SUPRATRAVERSARE CALE FERATA	2,81640	3.95	ZONA cuprinse in perimetrul a de studiu,ce necesita detalieri cu proiecte de specialitate _etapa II- Se vor aplica prevederile RLU _PUG Cluj Napoca
	ED	GOSPODARIE COMUNALA- ZONA AFERENTA INFRASTRUCTURII EDILITARE(rezervor apa)	0,47169	0.66	FARA INTERVENTII
		TOTAL	71,3419	100.0	

3.5.3. Principalii indici urbanistici ai PUZ sunt evidentiati in tabelul alaturat care prezinta valorile propuse pe functiuni si categorii de interventie.

Suprafata totala de studiu din care:	71,3419 ha		Indici maximali specifici U.T.R		
			P.O.T.	C.U.T.	H max.
Suprafata de interventie etapa 1 din care	63,9288 ha	100%			
UTR ZONA VERDE-V	487 698 mp din care	P.O.T			
SUPRAFATA maxima CONSTRUITA LA SOL	16.900,0 mp	3,5			
ZCP_Vt			10,0%	0,2	12,0 m
Va/puz			5,0%	0,1	9,0
S_Vpa			0%	0	0
U Va-Vt			10,0%	0,2	12,0
U Va-Vs			5,0%	0,1	9,0
CIRCULATII EXTERIOARE	48.800,0 mp	10,0%			-
SUPRAFETE VERZI PLANTATE	421 990,0 mp	86,5			-
UTR Ei - ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	151 519 mp din care	100,0			
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	90 954,0 mp	60,0%			28,0
CIRCULATII, PLATFORME DE INCINTA	21 361,0 mp	14,1 %			
CIRCULATII EXTERIOARE	8 900,0 mp	5,9%			
SUPRAFETE VERZI PLANTATE	30.304,0	20%			

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Situatia utilitatilor si analiza de consum: Necesarul de utilitati si de relocare/protejare

- Parcul Etnografic ca de altfel intreaga Padure -Hoia prezinta o structura edilitara incompleta ce necesita modernizare si extindere de retele;
- Amplasamentul parcului industrial Tetarom este lipsit de retele prezentand avantajul unui teren liber de sarcini pe majoritatea suprafetei;
- Pe traseul Drumului Expres, in afara amplasamentului supus urbanizarii, pe terenul grevat de servitute de utilitate publica aferent pentru trama stradale de interes local si retelele edilitare, exista dezvoltate retele edilitare publice la care sunt racordate Parcul Tetarom 1 si dotarile industriale din vestul amplasamentului. Magistrala de alimentarea cu apa potabila urmeaza in dreptul amplasamentului, traseul strazii Taietura Turcului, permitand racordarea Parcului Etnografic printr-un camin de vane aflat la intrsectia cu strada Nicolae Patrascu.

3.6.1. Alimentarea cu apa presupune solutii diferite pentru cele 2 zone functionale:

- Extinderea si modernizarea retelelor de alimentare cu apa in zona parcului Etnografic si Padurii parc Hoia. Zona este racordata racordare la reseaua publica existenta pe str. Taietura Turcului;
- Realizarea de retele de incinta in zona Tetarom II cu racordare la reseaua publica de apa a orasului existenta pe strada Tetarom; in afara incintelor ce se vor crea, traseul retelelor vor urma traseul strazilor prevazute in zona.

Situatia retelelor si a instalatiilor de alimentare cu apa si de canalizare existente se prezinta dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apa

- Pe str. Taietura Turcului exista o retea publica de alimentare cu apa, care alimenteaza partial str. Nicolae Patrascu, prin intermediul unor conducte PEHD Ø125 mm, existente;
- Pe Aleea Muzeului Etnografic, conform Avizului de Amplasament nr. 590/4980/2018, emis de Compania de Apa Somes S.A. exista o retea de alimentare cu apa, realizata din conducte Ø400, racordata la reseaua publica existenta pe str. Taietura Turcului.
- In prezent, in incinta Parcului Etnografic, exceptand zona in care se propune amenajarea Centrului Administrativ care este racordata la reseaua publica de apa a

orasului, nu exista instalatii de alimentare cu apa si nici instalatii de canalizare menajera si canalizare ape pluviale.

Necesar de apa.

Pentru consumul curent de apa potabila si menajera, in calcule s-a tinut cont de prevederile SR 1343/2006, SR 1846/1-2006 si STAS 1478/1990, cu valori medii si maxime a debitului zilnic, ce au fost determinate astfel:

Necesar Apa rece:

A. Consumul mediu zilnic de apa:

- zi med $i \times N_i \times Q_i$, unde:

q_i - debitele specifice de calcul pentru diferiti consumatori conform STAS 1478-90 Tab. 4 si anume:

$q_1 = 60l/pers/zi$; utilizator zona industriala

$q_2 = 20l/pers/zi$; utilizator zona verde, pajiste padure

$N_1 = 980$ persoane utilizatori zona industriala

$N_2 = 400$ persoane utilizatori zona verde, pajiste padure

= zi med $Q q_1 \times N_1 + q_2 \times N_2 = 60 \times 980 + 20 \times 400 = 66800l/zi = 66.80 mc/zi$

= zi med $Q 66.80 mc/zi$

B. Consumul maxim zilnic de apa:

= zi max $Q K_n \times zi med Q$, unde:

K_n = coeficientul de neuniformitate al debitului de apa necesar zilnic ($K_n = 1,35$)

= zi max $Q 1,35 \times 66.80 mc/zi$

= zi max $Q 90.180 mc/zi$

C. Consumul maxim orar de apa:

$a Q = K_a zi max orar zi max Q$

K_a = coeficientul de neuniformitate orara = 3

si deci = max orar $Q 3 \times 90.180/16$

= max orar $Q 16.908 mc/h$

Concluzii:

= zi med Q 66.80 mc/zi

= zi max Q 90.18 mc/zi

2 / 3

= max orar Q 16.908 mc/h = 4.69 l/s

D. Evacuarea apelor uzate menajere:

Cantitatea zilnica de ape uzate menajere deversate in canalizarea din incinta reprezinta 100% din cantitatea de apa consumata.

= evac max orar Q orarmax Q x 1 = 16.908 x 1 = 16.908 mc/h

= evac max orar Q 16.908 mc/h

= evac max orar Q 16.908 mc/h = 4.69 l/s

E. Ape pluviale:

Conform SR 1846/2-2007 – art. 4.3.1.2., debitul de ape pluviale din incinta a fost estimat astfel:

$Q_p = m \times i \times \sum \emptyset \times S$ unde,

m = coeficient de reducere a debitului = 0,8

i = intensitatea medii a ploii care se adopta in curbele IDF conform STAS 9470, de frecventa ploii de calcul,

si timpul de concentrare: s-a considerat 190 l/sxha si durata, t=10 min, frecventa f=1/2.

\emptyset = coeficient mediu de scurgere

S = suprafata bazinului de colectare

- 0,95 pentru invelitori metalice si de ardezie

- 0,90 pentru invelitori de sticla, tigla si carton asfaltat

- 0,85-0,90 pentru terase asfaltate

- 0,85-0,90 pentru pavaje din asfalt si din beton

- 0,70-0,80 pentru pavaje din piatra si alte materiale

- 0,55-0,60 pentru pavaje din piatra cu rosturi umplute cu nisip

- 0,25-0,50 drumuri din piatra sparta

- 0,15-0,30 drumuri impietruite
- 0,05-0,15 teren de sport, gradini
- 0,05-0,20 incinte si curti nepavate, neinierbate
- 0,01-0,15 terenuri agricole
- 0,01-0,10 parcuri si suprafete impadurite

Zona verde, pajiste padure

- suprafata construita = 4 700 mp – 64.29 l/s
- suprafata circulatii = 43 890 mp – 466.98 l/s
- suprafata spatii verzi = 439 108 mp – 333.72 l/s

Zona industriala

- suprafata construita = 90 900 mp – 1243.51 l/s
- suprafata circulatii = 42 444 mp – 451,6 l/s
- suprafata spatii verzi = 18 175 mp – 13.81 l/s

Zona drum expres

- suprafata circulatii = 28 200 mp – 342.92 l/s

Debitul total rezultat este $Q_p = 6981.23$ l/s

F. Necesari de apa pentru incendiu:

Hidranti interiori:

- conform art. 4.1. din P 118 / 2 - 2013, este necesara prevederea.

Debitul instalatiei este $Q_{ii} = 4,2$ L/s – Conform normativului P118/2-2013

Hidranti exteriori:

- conform art. 6.1 din P 118 / 2 - 2013, este necesara prevederea hidrantilor exteriori

3 / 3

Debitul de stingere din exterior este de $Q_{ie} = 15$ L/s – Conform Anexa nr.8 din normativului P118/2-2013 (Sa raportat la volumul compartimentului cel mai mare).

Debite necesare pentru instalatiile de stingere:

- hidranti interiori: $Q_{ii} = 4,2$ L/s – Conform normativului P118/2-2013

-hidranti exteriori: $Q_{ie} = 15 \text{ L/s}$ – Conform normativului P118/2-2013

Timpul teoretic de functionare a instalatiilor de stingere, este:

- $T_{hi} = 60 \text{ min}$ – pentru hidranti interiori, conform P118/2-2013

- $T_{he} = 180 \text{ min}$ – pentru hidranti exteriori, conform P118/2-2013

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

- canalizare menajera.

In vecinatatea amplasamentului studiat, in zona parcului industrial Tetarom, exista o retea publica de canalizare menajera.

In prezent, in incinta Parcului Etnografic, exceptand zona in care se propune amenajarea Centrului Administrativ care este racordata la reseaua publica de apa a orasului, nu exista instalatii de alimentare cu apa si nici instalatii de canalizare menajera.

Se propune realizarea unor retele de incinta pentru obiectivele ce se vor construi in zona care se vor racorda prin extinderi pe traseul strazilor, la reseaua publica existenta pe strada Tetarom.

- canalizare ape pluviale

- in prezent, preluarea apelor pluviale din incinta Parcului Etnografic se realizeaza prin intermediul

unor rigole existente, care mai departe sunt evacuate in paraul Nadas.

Se propune colectarea apelor pluviale de pe intraga zona si conducerea prin rigole deschise, drenuri, retea de canalizare la emisarul din zona.- paraul Nadas.

Alimentarea cu energie electrica

Solutii pentru asigurarea utilitatilor necesare.

Solutia de alimentare cu energie electrica se va realiza din Parcul Tetarom conform Avizului tehnic de Racordare eliberat de Operatorul de Distributie.

Amplasamentul parcului industrial Tetarom este lipsit de retele prezentand avantajul unui teren liber de sarcini pe majoritatea suprafetei. In zona vestica, orientata pe directia N-S se gaseste traseul LEA m.t. care genereaza servituti de ocupare a terenului in zona de protectie si siguranta a retelei.

Pe amplasamentul studiat, precum si in vecinatatea acestuia situatia retelelor si a instalatiilor de alimentare cu energie electrica existente se prezinta dupa cum urmeaza:

- Pe Aleea Muzeului Etnografic, exisa o retea de energie electrica, realizata din conductoare montate pe stalpi de beton, racordata la reseaua publica existenta pe str. Taietura Turcului;
- Pe strada Nicolae Patrascu, exisa o retea de energie electrica, realizata din conductoare montate pe stalpi de beton, racordata la reseaua publica existenta pe str. Taietura Turcului;
- exista iluminat stradal doar pe Aleea Muzeului Etnografic

Se vor reloca in subteran retelele de energie electrica de pe Aleea Muzeului Etnografic si de pe Str. Nicolae Patrascu.

Se propune un sistem nou de iluminare nocturna a scenei si a amfiteatrului.

Se propune modernizarea sistemului de iluminat stradal, si continuarea acestui sistem pana la capatul vestic al strazii.

Se poate propune o relocare subterana a LEA existente in zona, propunerea PUZ permitand etapizarea acestei interventii intr-o etapa de perspectiva.

Telecomunicatii

Se asigura prin racordarea la retelele stradale existente in zona de servitute publica de pe strada Tetarom.

Asigurarea energiei termice pentru incalzire si apa calda menajera

Se realizeaza prin sistem descentralizat prin racordare la retelele publice de alimentare cu energie electrica sau gaze naturale din zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Zona alimentata cu gaze naturale avand trasee pe strazile existente Tetarom si Taietura Turcului.

Gospodaria comunala.

Colectarea gunoaielor menajere sau a deseurilor se va face pe baza de contract cu un serviciu de specialitate, in pubele ecologice, de catre fiecare unitate.

Colectarea sortata se poate face la beneficiar, transportul si depozitarea fiind o problema de servicii urbane pentru care zona nu propunem amplasamente, ele fiind stabilite prin PUG

Transportul in comun.

Extinderea retelei de transport in comun prin:

- Extinderea liniei de transport in comun in zona Hoia, cu crearea de noi statii de autobuz;
- Realizarea unui nod de transport intermodal la intersectia dintre str. Taietura Turcului cu calea ferata, inclusiv realizarea unei parcuri de mare capacitate in aceasta zona;
- Extinderea retelei de transport local in comun pe str. Taietura Turcului cu statii BUZ;
- Supraversarea caii ferate - cu nod de intersectie intre strada Tetarom si legatura cu DN 1F Baciu cu statii bus si tren interurban.

3.7. Protectia mediului

3.7.1 Surse de poluare. Prin PUZ se releva faptul ca activitatile dominante de pe suprafata studiata nu sunt generatoare de emisii poluante sau deversari. Rezolvarile urbanistice si edilitare au tinut cont de reducerea pina la eliminare a surselor de poluare.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale: prin eliminarea cauzelor tropice si antropice ce determina activarea riscurilor natural.

Pot fi enumerate urmatoarele riscuri antropice: sapatura mare la baza versantului, supraincercarea versantului, ridicarea nivelului apei subterane, interventii asupra morfologiei reliefului in zona, etc).

Pentru imbunatatirea stabilitatii la alunecare a terenului se impun lucrari de stabilizare, lucrari de sprijinire, executarea de drenuri pentru coborarea nivelului apelor freactice; colectarea apelor desuprafata prin rigole si santuri, si dirijarea lor in afara amplasamentului.. - S-a asigurat scurgerea apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de garda de descarcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale.

3.7.3 Preepurarea apelor uzate.

Se va face prin marirea capacitatii retelelor edilitare publice si a extinderii acestora in zona de interventie din intravilanul extins impune masuri ce vor rezulta din studiul de retea de apa si canalizare., pentru toata zona, corelat cu politicile de dezvoltare ale orasului.

3.7.4 Recuperarea terenurilor degradate.

Se face prin interventii care urmaresc readucerea terenurilor erodate de ape pluviale cu traseu necontrolat, de alunecarile de teren, de lucrarile santierului de consolidare a versantului sau de construire a obiectivelor din zona prin eliminarea deficientelor de organizare si functionare a zonei (tratate la fiecare capitol).

3.7.5 Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Organizarea urbanistica propusa pentru modernizarea si reabilitarea spatiului public, s-a facut de o maniera integrata, tratand spatiile verzi situate in UTR-uri diferite, ca pe componente ale unui sistem, desi au reglementari specifice –(caracteristice zonelor publice sau zonelor verzi de incinta).

3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Prezentele reglementari nu instituie zone protejate noi pentru bunuri de patrimoniu, dar prin regulamentul local stabileste reguli de protejare conform avizului specific U.T.R.- ZCP-Vt.

3.7.7 Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana.

Principalele linii ale conceptului de amenajare peisagistica pentru Revitalizarea zonei parc National Etnografic "Romulus Vuia" padurea Hoia, amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei Padurea Hoia Cluj-Napoca sunt:

- Respectarea contextului general – peisajul existent al zonei
- Respectarea integritatii peisajului Padurii Hoia;
- Interventii care sa faciliteze utilizarea zonei, sa imbunatateasca functional si estetic, sa protejeze suprafata inclusa in proiect.

3.7.8. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul:

1. Cailor de comunicatie – se face prin dezvoltarea in zona a retelei orasenesti existente.

2. Retelele edilitare se realizeaza prin dezvoltarea noilor capacitati.

Pentru aceste categorii de interventii prezentul PUZ propune studii de specialitate, in prima urgenmta care sa vizeze toata zona cu noile ei necesitati in corelare cu capacitatile orasenesti existente.

3.8. Obiectivele de utilitate publica.

Lucrarile de interes local privind: caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele locale de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apa, canalizare, lucrari pentru protectia mediului, pentru prevenirea fenomenelor naturale periculoase, sunt prezente in reglementarile zonei studiate.

Obiectivele de utilitate publica se executa pe teren proprietate de stat, a orasului sau a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si instituirea regimului de servitute de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste pe baza unor studii tehnice specifice si de fezabilitate pe baza unor programe.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale vor asigura corelarea dezvoltarii localitatii prin extinderea intravilanului cu programele dezvoltarii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Dezvoltarea urbanistica conform PUZ antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara si necesitatea stabilirii surselor de finantare si asigurarea lor de catre administratia publica sau investitori interesati.

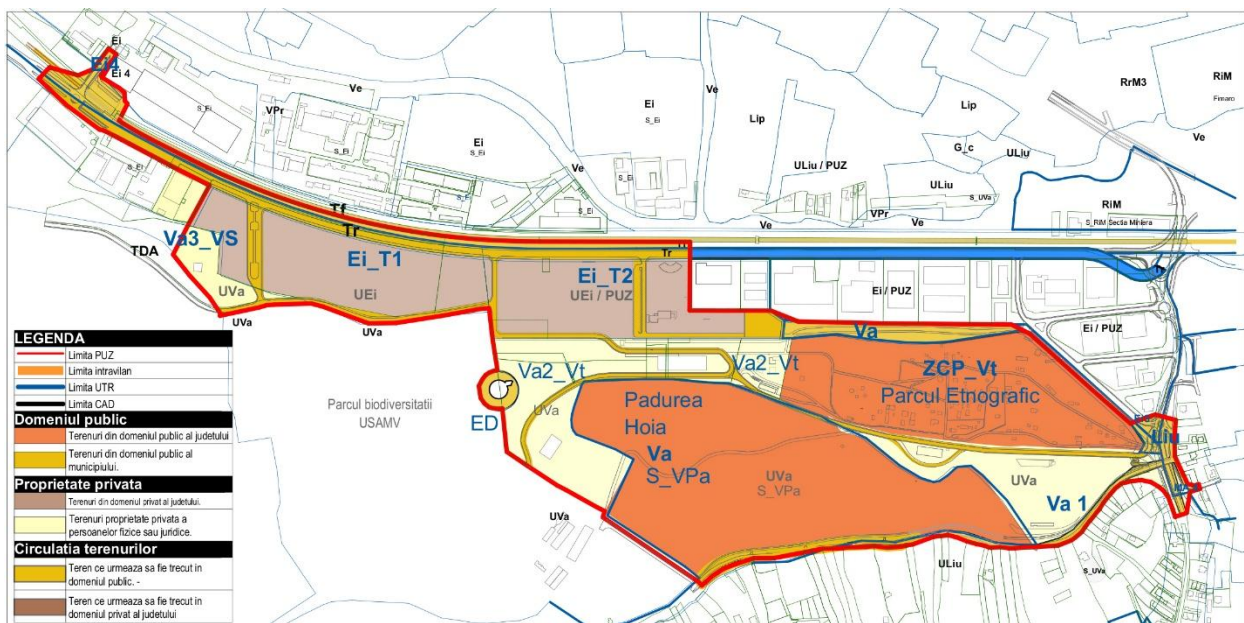
3.8.1. Identificarea si enumerarea obiectivelor de utilitate publica, faciliteaza prevederea si urmarirea realizarii acestora.

Declararea utilitatii publice se face conform procedurilor legale dupa cercetarea prealabila si conditionat de inscrierea in PUZ pentru zona studiata.

Lista obiectivelor de utilitate publica prevazute in PUZ

Denumirea lucrarii	Categoria de interes
Dezvoltarea retelei stradale prin:	
modernizare strazi existente	Orasenesc
Crearea de strazi noi	Orasenesc
Retea de alimentare cu apa	Local
Retea canalizare menajera	Local
Statii de epurare	Local
Retea canalizare pluviala	Local
Alimentare cu energie electrica	Local
Retele telecomunicatii	Local
Lucrari pentru protectia mediului	Orasenesc
Consolidarea versantului	Orasenesc

3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor in zona si determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse.



	PROPRIETAR	CF.Nr	EXISTENT SUPRAFTA (mp)	SUPRAFATA MODERNIZARII (mp) CARE REGIMUL JURIDIC	DESTINATE CIRCULATIILOR ISI MODIFICA
1	Neidentificat in cartea funciara	265237	132	132	
2	Neidentificat in cartea funciara	56195	1164	1164	
3	JUDETUL CLUJ, CIF 4288110, cu drept de administrare in favoarea Consiliului Judetean Cluj	327642	7001	7001	
4	Neidentificat in CF.	333233	785	785	
5	STATUL ROMAN, prin MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI INFRASTRUCTURII	325763	8269	4504	
6	JUDETUL CLUJ, CIF 4288110, si drept de administrare in favoarea Consiliul Judetean Cluj	327643	68439	5262	
7	UNIVERSITATEA DE STIINTE AGRICOLE SI MEDICINA VETERI NARA CLUJ NAPOCA	285443	30507	6569	585
8	JUDETUL CLUJ, CIF 4288110, si dreptul de administrare CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	327676	9618	666.4	
9	JUDETUL CLUJ, Domeniu Public, in administrarea CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ	327675	1275	1275	
10	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	329253	4078	1616	
11	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	284238	8361	8361	
12	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	329252	40060	1544.5	
13	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	284229	4369	4369	
14	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297355	11172	1014	
15	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297354	5602	1510	
16	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297352	15189	385.2	
17	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297341	2567	950	
18	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	297342	803	44.0	
19	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	284223	11000	3423.8	

20	JUDETUL CLUJ IN ADMINISTRAREA CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	275156	10364	800
21	JUDETUL CLUJ, in administrarea CONSILIUL JUDETEAN CLUJ PRIN SC TETAROM SA	284224	365	365
22	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257325	20290	8374
23	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257218	44843	4244.9
24	JUDETUL CLUJ, in ADMINISTRAREA MUZEULUI ETNOGRAFIC AL TRANSILVANIEI	257478	8524	2127.7
TOTAL SUPRAFETE DE TEREN CARE ISI MODIFICA REGIMUL JUIDIC				64 073.5
Se identifica in zona de interventie, conform extraselor de carte funciara, tipul de proprietate, suprafata, si directiile de circulatie a terenurilor supuse urbanizarii, care sunt destinate modernizarii retelei locale de circulatie.				
	SERVITUTE UTILITATE PUBLICA			
	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE			
	TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI			
	TERENURI N DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI			
	TERENURI IN DOMENIUL PRIVAT AL JUDETULUI.			

Plansa U04 identifica prin culori si hasuri natura juridica a terenurilor si circulatia intre detinatori, determinata de realizarea obiectivelor publice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Amenajarea si dezvoltarea urbanistica conform PUZ, concretizata in reglementarile specifice si regulamentul local aferent zonei, se constituie intr-un instrument operativ care asigura o urbanizare organica si armonioasa, inscrisa in prevederile Avizului de Oportunitate, ale Planului Urbanistic General, ale temei program si realizarea constructiilor prevazute in proiectul „Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia – studiu de fezabilitate.

Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei“

4.2. Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Reglementarile cuprinse in prezentul PUZ determina interventii privind:

- studii de ansamblu ale zonei asupra fiecărei categorii de dotare edilitara;
- trasarea rețelei stradale pentru determinarea in teren a coordonatelor si suprafetelor destinate sa treaca in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale;
- stabilirea programului de dezvoltare, a priorităților de interventie, a surselor de finantare de la bugetele locale sau potentiali investitori de catre administratia publica.

4.3. Prioritati de interventie.

Pentru implementarea proiectului. se recomanda demararea etapelor obligatorii pentru fazele urmatoare de interventie, precum si pentru lucrari conexe la nivel zonal care vor avea un impact pozitiv asupra revitalizării si dezvoltării continue a zonei:

- Lucrari necesare in continuare in Zona Hoia – Parcul Etnografic National Romulus Vuia;
- Actualizarea si completarea Masterplan-ului Parcul Etnografic National Romulus Vuia Cluj-Napoca;
- Studiu dendrologic Zona Hoia – Parcul Etnografic National Romulus Vuia;
- Lucrari de restaurare si conservare pe constructiile de patrimoniu;
- Extinderea fondului patrimonial cu noi gospodarii si instalatii rurale, realizate in baza completărilor din Masterplan Parcul Etnografic National Romulus Vuia Cluj-Napoca;
- Modernizarea mobilierului urban din incinta;
- Locuri de odihna si de joaca noi;
- Lucrari de intretinere si innoire a fondului vegetal;
- Lucrari de modernizare a infrastructurii de drumuri din incinta;

- Modernizarea iluminatului functional si ambiental in incinta;
- Relocarea in subteran si extinderea retelei de energie electrica pe incinta P.E.N.R.V.;
- Modernizarea si extinderea retelei de apa-canal din incinta P.E.N.R.V. cu grupuri sanitare si cismele noi;
- Lucrari necesare in continuare in zona nordica a amplasamentului - activitati economice- Tetarom 2;
- Stabilirea unui program etapizat a dezvoltarii din zona;
- Lucrari de parcelare si stabilire a terenurilor cu regim de servitute publica pentru realizarea extinderii si modernizarii retelei de circulatie rutiera;
- Stabilirea temelor de proiectare (conform R.L.U. si avizului CTATU);
- Proiecte tehnice pentru obiectivele cuprinse in aria de interventie a PUZ;
- Completarea Studiului Geotehnic pentru terenurile din aria nord vestica a zonei de interventie;
- Efectuarea lucrarilor de stabilizare a versantului Hoia recomandate prin studiile si expertizele geotehnice;
- Recomandari de extindere a infrastructurii locale de transport in comun, a retelei de drumuri si a parcarilor;
- Implementarea drumului Expres,pe terenul grevat de servitute de utilitate publica aferent pentru tramei stradale de interes local si retelele edilitare si racordaea Parcului Tetarom 2 la reteaua stradala;
- Extinderea retelei de transport in comun;
- Extinderea liniei de transport in comun in zona Hoia, cu crearea de noi statii de autobuz;
- Realizarea unui nod de transport intermodal la intersectia dintre str. Taietura Turcului cu calea ferata, inclusiv realizarea unei parcarii de mare capacitate in aceasta zona;
- Realizarea unei parcarii de mare capacitate la vest de Parcul Industrial Tetarom I, cu acces direct pietonal inspre Padurea Hoia si Parcul Etnografic;
- Realizarea unui pasaj auto si velo pietonal peste str. Taietura Turcului si crearea legaturii dintre strada Nicolae Patrascu cu strada Vantului;
- Realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazilor Taietura Turcului, Tetarom si Vantului.

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Partea I

Dispozitii generale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal ZONA HOIA „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NATIONAL ROMULUS VUIA - PADUREA HOIA SI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA, proiect nr. 3130/13/2019, este adoptat de către Consilul Local Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Capitolul 1. Prevederi generale.

Articolul 1. Definiție și scop.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru zona Hoia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2. Domeniu de aplicare.

1. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său (pentru UTR - ZONA VERDE) ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale (pentru alte funcțiuni), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
2. Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul

Anexei nr.7 – extras anexa nr.9 RLU PUG CLUJ NAPOCA

3. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
4. Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și a Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.
5. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal
6. Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice de Detaliu.
7. Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.
8. Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

2. Partea II

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor.

Capitolul 2. Terenuri și zone cu regim special.

Articolul 3. Prevederi generale.

P.U.Z. și prezentul Regulament local stabilesc:

- zonele afectate de utilități publice;
- zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație;
- zonele de risc natural;
- zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire;
- zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, **zone verzi de agrement**, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

Articolul 4. Intravilanul și terenuri agricole intravilan.

Nu e cazul.

Articolul 5. Păduri.

- Ariile naturale protejate - PUG nu delimitează astfel de terenuri în zona studiată;
- Terenurile delimitate în Planul Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.
- Terenurile delimitate în prezentul PUZ ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.
- Prin excepție de la prevederile alineatului (3) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

Articolul 6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

P.U.G. CLUJ NAPOCA nu delimitează în zona studiată zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Articolul 7. Zone construite protejate.

a) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

Nr. crt. RLU	Nr. crt. LMI	Cod LMI 2004	Denumire	Adresă	Datare	Valoare
633	937	CJ-II-a-B-07461	Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei	Str. Tăietura Turcului Dealul Hoia		1

- b) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată și insituită Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință;
- c) Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZ-CP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003;
- d) Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a DJCCPCN;
- e) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCPN;
- f) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP) este interzisă;
- g) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa PUG 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Pentru clădirile valoroase, prezentate în Anexa nr. 5 la prezentul regulament se instituie următoarele reglementări:
- 1** - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în

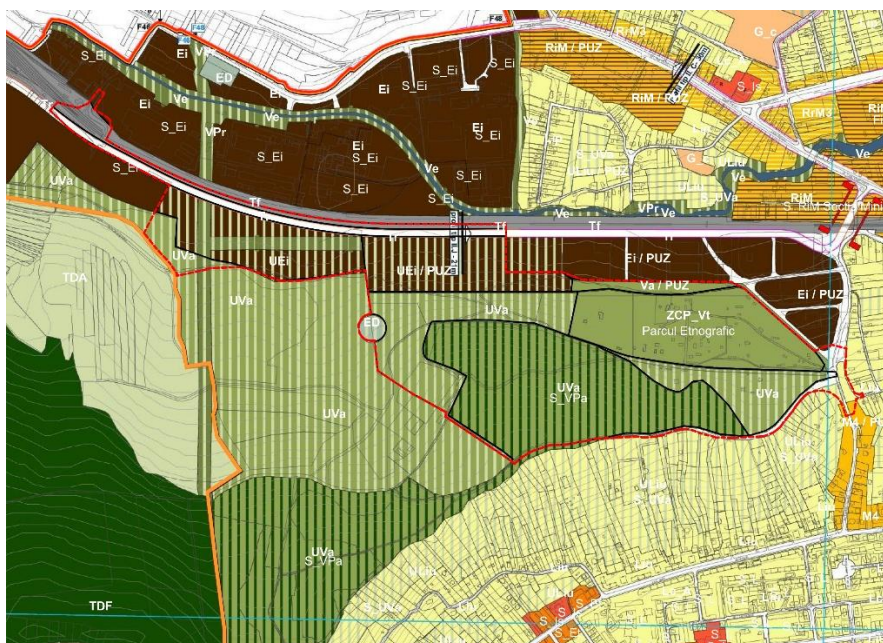
regim specific;

- h) Anexa nr. 5 la prezentul regulament cuprinde lista imobilelor din categoriile 1;
- i) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament;
- j) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu DJCCPCN.

Articolul 8. Zone expuse la riscuri naturale.

Studii care au stat la baza stabilirii zonelor și categoriilor de riscuri naturale:

- **STUDIU GEOTEHNIC** Nr. 7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice, -expertiză tehnică și studii de monitorizare geotehnică în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Pădurea Hoia situată în Cluj-Napoca, jud.Cluj –SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerința Af: dr.ing.Nicolae Boțu;
- **EXPERTIZĂ TEHNICĂ** Nr. 7580/21.02.2018 privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiză tehnică și studii de monitorizare geotehnică în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Pădurea Hoia situată în Cluj-Napoca, jud.Cluj SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerința Af: dr.ing.Nicolae Boțu;
- **EXPERTIZĂ TEHNICĂ (Drumuri existente)** Nr 69/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic Național Etnografic Romulus Vuia – Pădurea Hoia; Amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Pe baza studiilor efectuate pentru aria de studiu "Geologie-Geomorfologie Harta risc geomorfologic", zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planșa U02. „Situatia existenta”, împărțite după patru clase de probabilitate;
- **Monitorizare inclinometrica** in vererea elaborarii studiului geotehnic –Parcul Etnografic National „Romulus Vuia”- beneficiar Muzeul Etnografic al Transilvaniei, întocmit S.C. GeodesignSRL Cluj Napoca.



LEGENDA	
	ZONA LOCUIRE
	ZONA INDUSTRIE
	ZONA PADURE
	UTR
	ZONA LOCUINTE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE
	ZONA LOCUINTE CU DOTARI DE INTERES LOCAL
	ZONA MIXTA: LOCUINTE SI SERVICII
	ZONA ACTIVITATIECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
	INSTITUTII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC
	ZONA UNITATI AGRICOLE/TERENURI IN INTRAVILAN: PASUNI, FANETE, TEREN ARABIL
	ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT, SPORT SAU CARACTER TEMATIC
	ZONA DE DE AGREMENT PUBLIC SAU PRIVAT
	PADURI
	APE
	ZONA CIRCULATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA
	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
	STRAZI EXISTENTE/PROPUSE
	REALINIERE A CLADIRILOR PENTRU MODERNIZAREA PROFILULUI STRAZII
	POD SAU PASAJ PROPUS
	RESTRUCTURARE SUPRAFETE INDUSTRIALE. FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII/ COMERT
	RESTRUCTURAREA ZONEI DE LOCUINTE. FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE SI SERVICII/ COMERT
	URBANIZARE. LOCUINTE CU DOTARI DE INTERES LOCAL
	URBANIZARE. ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
	URBANIZARE. ACTIVITATIECONOMICE-INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICA
	URBANIZARE. ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT, SPORT SAU CARACTER TEMATIC
	URBANIZARE. ZONA VERDE CU PROTECTIE FATADE INFRASTRUCTURA MAJORA SAU CORIDOR ECOLOGIC
	SUBZONA. PADURI DE AGREMENT

Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele

reglementări, funcție de clasa de probabilitate:

1. pentru teritoriile clasificate ca prezentând o probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;
2. pentru teritoriile clasificate ca prezentând o **probabilitate mare și foarte mare de producere a alunecărilor de teren**, în cadrul PUZ se va realiza în mod obligatoriu o **expertiză geotehnică** întocmită de persoane calificate (experți). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (PUZ, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT etc. Studiile geotehnice pentru imobile vor ține cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei și vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;
3. pentru teritoriile ce prezintă o **probabilitate mare și foarte mare de producere a alunecărilor de teren** este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate **Cărții construcției**. De asemenea datele măsurărilor efectuate vor fi furnizate Primăriei și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit Expertiza geotehnică.

Capitolul 3. Condiții generale privitoare la construcții.

Articolul 9. Parcelarea.

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

1. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
2. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții: se aplica în UTR Ei_T
 - a) au front la stradă
 - b) front la stradă de minimum 50 m. (Ei-T)
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - d) suprafața parcelei de minimum 5000 mp pentru clădiri amplasate izolat. (Ei-T)
unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.
 - e) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 1. parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 2. pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operațiunilor de urbanizare prevăzute la Articolul 4 și se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

Articolul 10. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.

1. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
2. Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:
 - a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora
 - b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiționări". Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc);

- c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională"
- punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR.-RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse
- d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar
3. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
4. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).
5. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.
6. Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:
- a) **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața:
- U.T.R. - pentru zona V
 - Parcele - pentru zona EI
- Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosab
- b) **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și:
- U.T.R. - pentru zona V

- Parcelele - pentru zona EI

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*).

În înțelesul prezentului Regulament, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor / corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor.

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
2. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
3. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
4. În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.

5. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.
6. În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.
7. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Articolul 12. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
3. În intravilanul municipiului Cluj-Napoca nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția Unităților Teritoriale de Referință pentru care prezentul Regulament permite în mod expres realizarea acestor soluții.
4. În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
5. Autorizarea executării construcțiilor, aletele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
6. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
7. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD, va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă sau canalizare care au durata normată de funcționare

depășită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă sau canalizare va fi specificată în Avizul de Oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistralelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.

8. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
9. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Articolul 13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
3. În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.
4. Derogarea reglementată la alin. (2) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament.

Articolul 14. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor

- sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 3. Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
 4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
 5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
 6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

Articolul 15. Amplasarea față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale

clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului - balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

Articolul 16. Amplasarea în interiorul parcelei.

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Articolul 17. Parcaje și garaje.

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.
3. Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate

aferele zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.
5. Excepțiile de la prevederile al. (1) și al. (2) sunt specificate în cadrul punctului 9 - *Staționarea autovehiculelor*, aferent reglementărilor dedicate fiecărei Unități Teritoriale de Referință în parte, cuprinse în prezentul Regulament.

Articolul 18. Spații verzi.

Autorizația de construire va conține **obligația menținerii sau creării de spații plantate**, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

1. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața studiată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.
2. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj.
3. La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arborii, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
 - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
 - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m
4. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Articolul 19. Aspectul exterior al construcțiilor.

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
3. Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz al Arhitectului Șef fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Articolul 20. Împrejmuiri.

1. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
2. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
3. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe

parcelă.

Articolul 21. Accesuri carosabile.

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
2. Numărul și caracteristicile accesurilor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
3. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 22. Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
5. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști pot fi comune cu cele pentru vehicule.

Articolul 23. Orientarea față de punctele cardinale.

1. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Articolul 24. Lucrări de utilitate publică.

1. Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, conform Planșei 3.2 *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, este interzisă.
2. Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.
3. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.
4. Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în CF cu această destinație va fi făcută cu respectarea art. 27 din Regulamentul P.U.G.
5. La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în R.L.U. aferent acestora.”

Articolul 25. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Nu e cazul – funcțiuni interzise.

Articolul 26. Amplasarea față de drumuri publice.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa 3.2. „*Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*”, conform RLU –PUZ.

Articolul 27. Amplasarea față de căi ferate.

1. La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
2. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
3. Zona de protecție este marcată pe planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”(zonele de protecție -fâșii cu lățimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate)
4. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:
 - căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Articolul 28. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu e cazul.

Capitolul 4.

Articolul 29. Intrarea în vigoare.

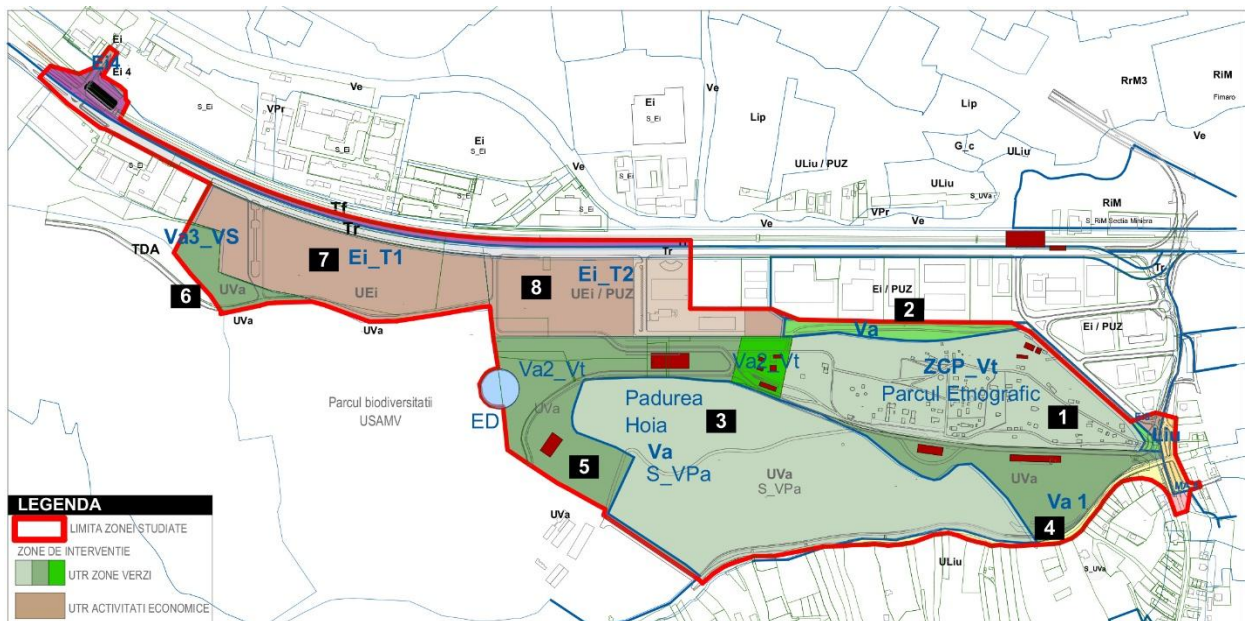
1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

3. Partea III

Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din perimetrul de studiu.

Articolul 30. Reglementari.

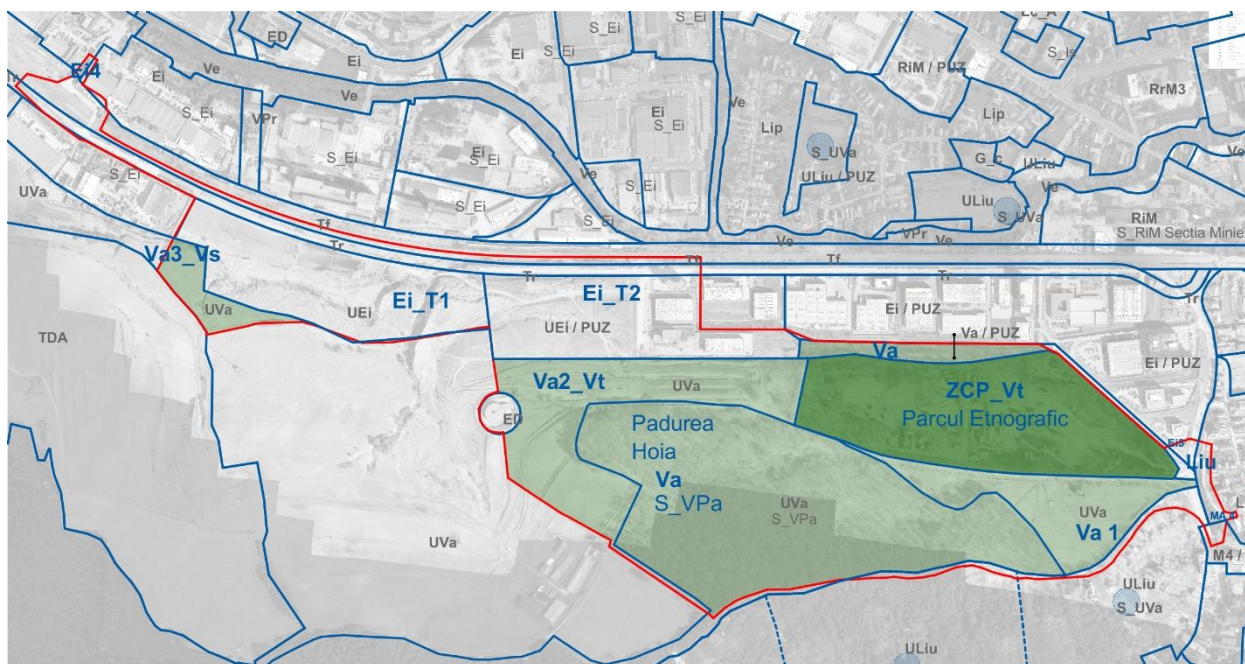
Planul Urbanistic Zonal stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință cuprinse din teritoriul de studiu.



UTR ZCP_Vt; S_Vpa; Va1-Vt; Va 2_ Vt; Va3-Vs; Ei_T1; Ei_T2; Va se vor reglementa conform: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –PUZ ZONA HOIA „ REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NATIONAL ROMULUS VUIA- PADUREA HOIA SI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ-NAPOCA				
Confor m PUG	Conform UTR PUZ	Denumirea zonei- caracteristici functionale	Suprafata TOTALA STUDIATA	
			Ha	%
		- ZONE VERZI	48.7698	68.35
	ZCP_Vt	ZONE CONSTRUIE PROTEJATE CU CARACTER TEMATIC PARCUL ETNOGRAFIC - Centrul Administrativ - Cladire de birouri	12,0093	16.8
Va/ puz	Va (SUBZONA)	ZONA VERDE, SCUARURI, GRADINI,PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC	1,54197	2,16
S_Vpa	S_Vpa (SUBZONA)	ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PADURE - PARC HOIA	20,0467	28,1
U Va	Va1-Vt (SUBZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE PADURE - PARC HOIA- PAJISTEA DE EST	4,88836	6,85
	Va 2_ Vt (SUBZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE PADURE - PARC HOIA - PAJISTEA DE V EST	8, 72467	12.25
	Va3-Vs (SUBZONA)	ZONA VERDE DE URBANIZARE CU CARACTER TEMATIC- PARCURI, BAZE SPORTIVE CU ACCES PUBLIC LIMITAT SI CONTROLAT SUD-VESTUL ZONEI INDUSTRIALE	1,56436	2.19
		Total U Va	15,1774	19,84
	Ei***	ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	15.1519	21.25
	Ei_T1***	ZONA DE URBANIZARE - ACTIVITATI ECONOMICE	7,95684	11.15
	Ei_T2***	ZONA DE URBANIZARE - ACTIVITATI ECONOMICE	7,20217	10.10
		TOTAL ZONA DE INTERVENTIE	63.9288	71,34
SUBZONE CUPRINSE IN PERIMETRUL DE STUDIU, LIMITROFE AMPLASAMENTULUI, DESTINATE REALIZarii UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC, PREVAZUTE IN P.U.G, CE ASIGURA ACCESIBILITATEA, CONECTIVITATEA SI INTEGRAREA ORGANICA IN SPATIUL URBAN. Zona nu este cuprinsa in bilantul suprafetelor de interventie, este prezentata in P.U.Z. ca amplasament pentru obiective de interes public, a caror realizare necesita rezolvare detaliata cu proiecte de specialitate si vor urma metodologia de urbanizare. Pentru aceste U.T.R. se prezinta regulamentele aferente, conform P.U.G Cluj-Napoca				
**	Ei 3**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,16776	0.24
	Ei 4**	SUPRATRAVERSARE CALE FERATA	0,16245	0.23
	Liu**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,47886	0.67
	ULiu**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,98112	1.38
	MA4**	(intersectie si sens giratoriu TAIETURA TURCULUI-	0,13137	0.18
	TF **	ZONA CIRCULATIE FERROVIARA + AMENAJARI AFERENTE	2,20321	3.09
	TR**	ZONA CIRCULATIE RUTIERA + AMENAJARI AFERENTE SUPRATRAVERSARE CALE FERATA	2,81640	3.9
	ED	GOSPODARIE COMUNALA-ZONA AFERENTA INFRASTRUCTURII EDILITARE (rezervor apa)	0,47169	0.66

ZCP_Vt**- Zonă construită protejată- Zonă verde cu caracter tematic**

Zona este clasată individual în Lista Monumentelor istorice ca Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei -Parcul Etnografic Național Romulus Vuia. conform Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, nr. crt.-LMI 937, Cod LMI 2004-CJ-II-a-B-07461; adresă-Str. Tăietura Turcului Dealul Hoia.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zone verzi – cu caracter tematic, cu acces limitat, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice: Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei -Parcul Etnografic Național „Romulus Vuia” al Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.D.

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații, s-a elaborat un Plan director (masterplan) și s-a stabilit o temă program conform variantei castigatoare a concursului pentru „REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NATIONAL ROMULUS VUIA- PADUREA HOIA, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Orice intervenție ce vizează

- desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau
- construirea uneia noi, se face cu respectarea prevederilor prezentului Regulament,

In ambele cazuri, teritoriul de studiu este zona verde în cauză în integralitatea sa.

ZCP_Vt.

- Tema de proiectare va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Regionale a Monumentelor Istorice.
- Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.
- Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- Intervențiile vor urmări în primul rând
 - conservarea coerenței ansamblului,
 - reabilitarea construcțiilor,
 - amenajărilor, plantațiilor,
 - ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.
- Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.
- Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE

RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa U03 „Reglementări Urbanistice” U05-circulația terenurilor și în RLU PUZ - pentru zona Hoia în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul [Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia] și a proiectului Tetapolis - – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciu de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa. „Reglementări Urbanistice”).

În cadrul elaborării PUZ s-au stabilit locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, (a se

vedea planșa U03. „Reglementări Urbanistice”, U04 –Circulația Terenurilor), conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă,
- modificări interioare sau schimbări de destinație,
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame,
- lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4. (Extras Anexa 4 RLU-PUG)și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. **Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.**

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. (Extras Anexa 1 RLU-PUG)

1.UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;

- mobilier urban;
 - clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere;
 - construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare;
 - grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se a fost elaborate un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plande situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78 din 23.05.2017 - arhitect Alice Florean, investitor Consiliul Judetean Cluj.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plande situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plande situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Este interzisă parcarea autovehiculelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi și activitățile Muzeului.

Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, conform P.U.Z., cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

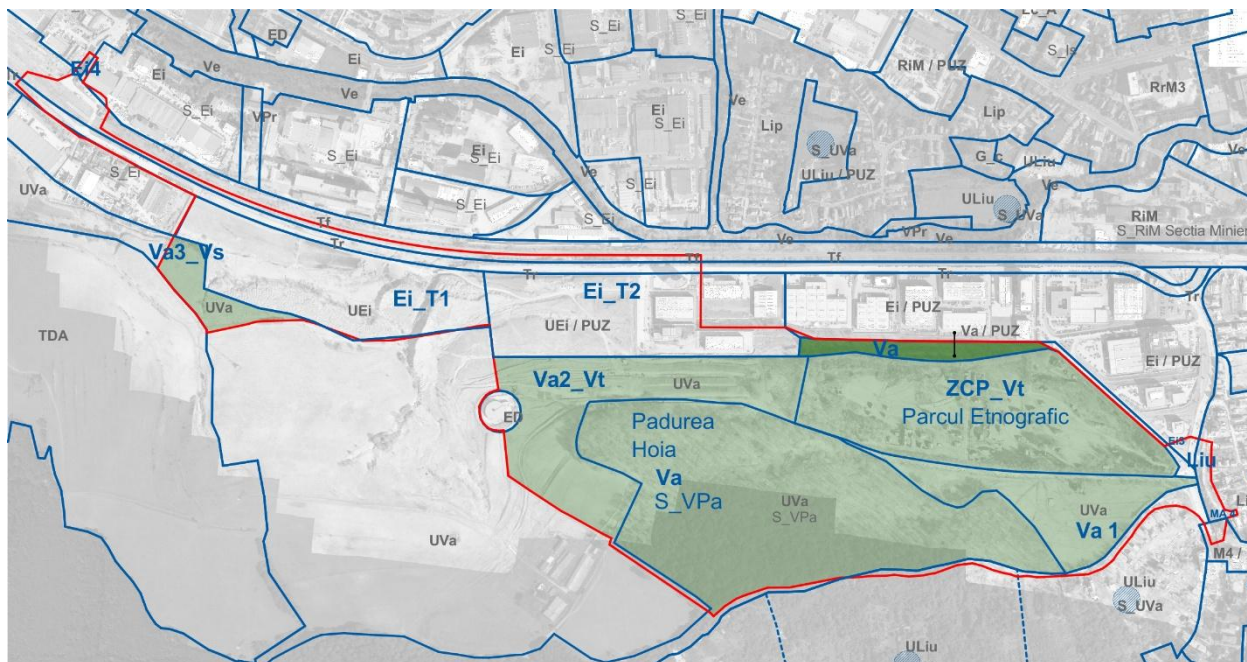
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

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

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

Va (SUBZONA) ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - SCUARUL DIN NORDUL MUZEULUI ETNOGRAFIC



SECȚIUNEA 1

CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
2. obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului
3. elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca:
 - integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională
 - traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv,

- parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc

4. aprobarea PUZ

5. elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
- străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

5. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică

6. realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin PUZ se vor menține în mod obligatoriu subzonele **Vpa**, așa cum sunt ele delimitate în PUG. Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor. Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin PUZ de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse subzone verzi cu alt caracter – **Vt, Vs**, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR. Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică conf PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR UVa și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ- planșa U03 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și– Cap. 2 RLU – Terenuri și Zone cu Regim Special

Pentru terenurile din UTR –urile studiate care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături

de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

1. Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.
2. Prin excepție de la prevederile aliniatului 1 pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Zone expuse la riscuri naturale

Conform:

- STUDIU DE FEZABILITATE,,Revitalizarea zonei Parcului National Romulus Vuia– Pădurea Hoia Cluj-Napoca:Amenajare Pădurea Parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei- Proiect nr.14603/78 din 23.05.2017.- arhitect Alice Fflorean;
- STUDIU GEOTEHNIC privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiză tehnică și studii de monitorizare geotehnică în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Romulus Vuia– Pădurea Hoia situată în Cluj-Napoca, jud.Cluj Nr. 7580/21.02.2018 - SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerința Af: dr.ing.Nicolae Boțu;
- EXPERTIZĂ TEHNICĂ privind Servicii de elaborare studii geotehnice, expertiză tehnică și studii de monitorizare geotehnică în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul revitalizarea zonei Parcului Etnografic Romulus Vuia – Pădurea Hoia situată în Cluj-Napoca, jud.Cluj – Nr. 7580/21.02.2018 -- SC.PROEXROM SRL IASI, Expert tehnic MTCT la cerința Af: dr.ing.Nicolae Boțu;
- EXPERTIZĂ TEHNICĂ (Drumuri existente)Nr 69/2018 privind proiectul Revitalizarea zonei Parc Etnografic Național Etnografic Romulus Vuia – Pădurea Hoia; Amenajare pădurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Expert tehnic constructii drumuri ing. Cătălin A. Popescu.

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

Imobilul este situat în lista imobilelor cu valoare de patrimoniu la nr.crt 633 din RLU, nr. crt.-LMI 937, Cod LMI 2004-CJ-II-a-B-07461; adresă-Str. Tăietura Turcului Dealul Hoia.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, spațiile verzi etc – este reglementat prin masterplan și PUZ conform SF avizat și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală s-au aplicat profile transversale, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament. Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) plantații înalte, medii și joase;
- b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

- e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ, planșa U03, U04, U05.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Se va stabili, după caz, prin PUZ, planșa U03, U04, U05.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUZ, planșa U03, U04, U05.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Se va stabili după caz, prin PUZ.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Firmele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR UVa la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV

etc). In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

NU e cazul

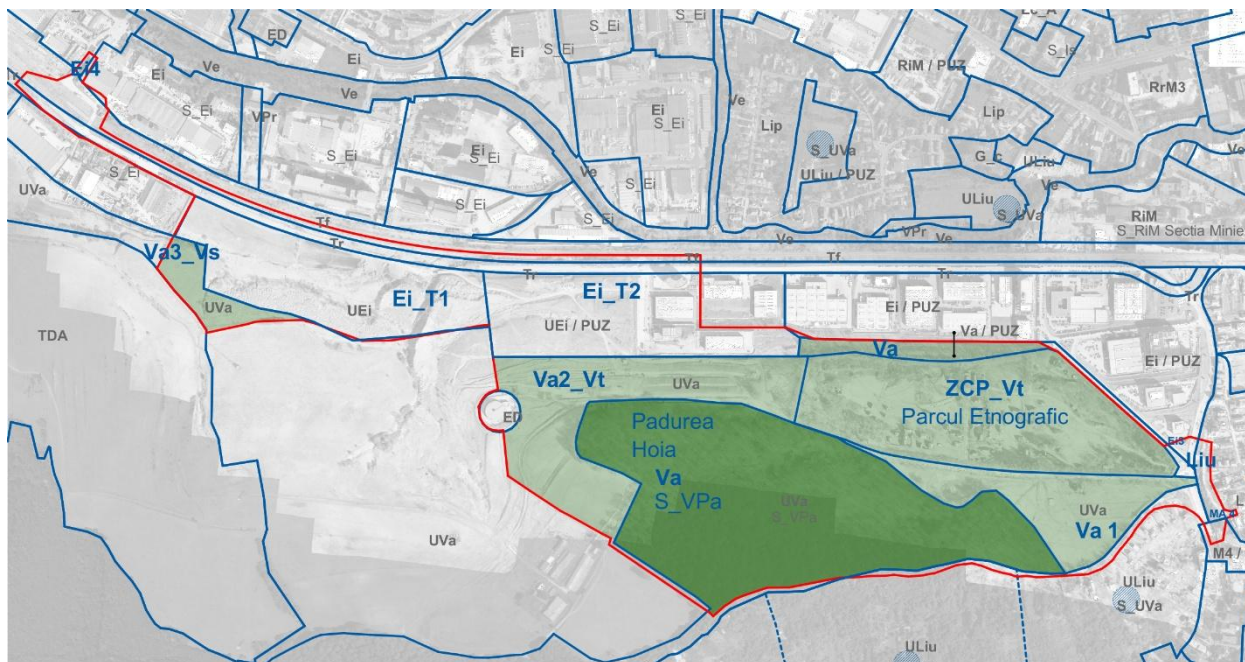
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

S_Vpa

- PADUREA PARC HOIA



Subzona pădurilor cu rol de agrement Vp Zona verde – păduri în intravilan cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan,

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Subzona în totalitatea sa va fi reglementată în cadrul UTR din care face parte, prin P.U.Z. de urbanizare aferent acesteia. Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan)

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa U03 „Reglementări Urbanistice” U05-circulația terenurilor și în RLU PUZ - pentru zona Hoia în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul [Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia] și a proiectului Tetapolis - – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa. „Reglementări Urbanistice”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia s-au stabilit locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc (a se vedea planșa U03. „Reglementări Urbanistice”, U04 –Circulația Terenurilor), conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă,
- modificări interioare sau schimbări de destinație,
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj,
- firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic.

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

- a) promenadă, alergare
- a) odihnă
- b) călărie
- c) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural ocupa minim 90% din suprafata totala a subzonei si cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” - UTR Tr - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente **S_Vpa**, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă, care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z. Accesurile pentru public sunt rezolvate în afara subzonei și cuprind spații de parcare, platforme dalate, etc. - conform P.U.Z. (plansa U05,U03) la limita masivului forestier

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente

superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Suprafata totala amenajata, ocupata de alei, drumuri si suprafete alocate zonelor de sport, agrement, odihna, parcare se va realiza dupa regulile de amenajare ale unei paduri-parc si nu trebuie sa depaseasca 10% din suprafata totala a padurii;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației. –

Pentru evitarea degradării pădurii, funcția recreativă se va stabili la o capacitate de 30-60 de vizitatori/ha;

Intervenții importante asupra acestora se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(P.O.T.) P.O.T. = 0 %

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

P.O.T. = 0 %

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

C.U.T. = 0

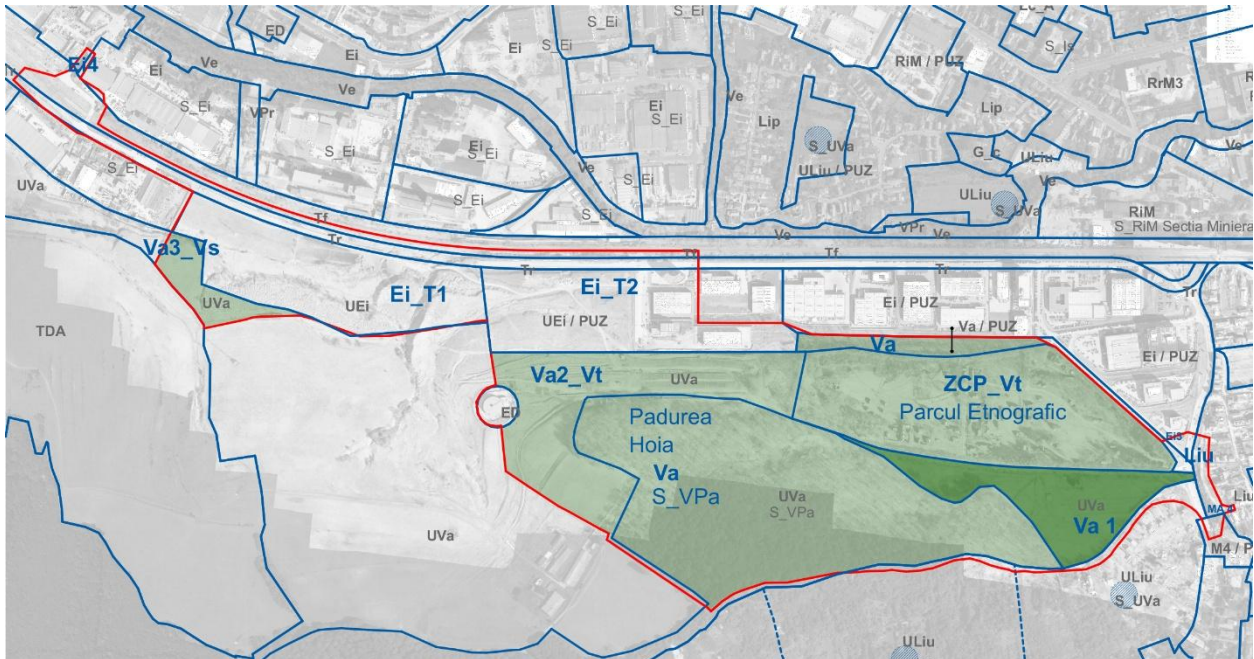
S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare).

Va1-Vt

- PARC HOIA- PAJISTEA DE EST

amplasament pentru CENTRUL DE VIZITATORI



Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

2. obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului;

3. elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;

4. aprobarea P.U.Z.;

5. elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră.
- străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

6. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

7. realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în:

1. PUZ - planșa U03 „Reglementări Urbanistice” și planșa U04 “Circulația terenurilor” precum și în

2. RLU – PUZ – pentru zona Hoia în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia și a proiectului Tetapolis - Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special

Articolul 3-Prevederi generale

Articolul 5-Păduri

Articolul 7-Zone construite protejate

Articolul 8-Zone expuse la riscuri naturale

3. Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ (a se vedea planșa U03 „Reglementări Urbanistice” și planșa U04 “Circulația terenurilor”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

-Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă;
- modificări interioare sau schimbări de destinație;
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și prezentului R.L.U.

Sistemul de spații publice - trasa stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trasa stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, RLU-PUZ, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. (Extras Anexa 1 RLU-PUG)

1. UTILIZĂRI ADMISE

1. plantații înalte, medii și joase;
2. sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
3. mobilier urban;
4. edicule, componente ale amenajării peisagere.;
5. construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc., conform tematicii propuse; Centrul de vizitatori al Muzeului Etnografic Romulus Vuia, scena pentru activitati culturale,agreement.
6. grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
7. unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc.).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale, accese ocazionate de transport pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plande situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plande situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural si plande situatie SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dot ari Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei, care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă

folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi, de aprovizionare sau organizare a activitatilor zonei). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiu public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi construite ale acestei funcțiuni.

Împrejurimile vor putea fi realizate din garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

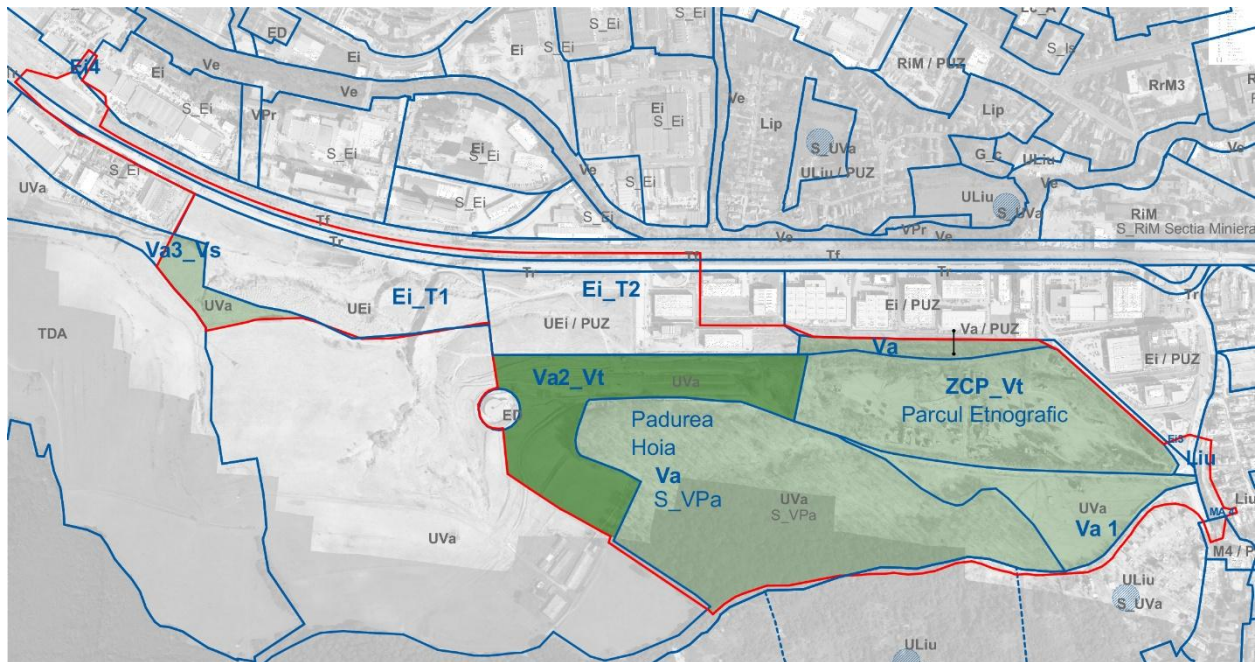
P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va2-Vt

- PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST



amplasament pentru:

- EXTINDEREA PARCULUI ETNOGRAFIC.-SATUL DE VACANTA
- CENTRUL DE CERCETARE
- ACTIVITATI CULTURALE, INVATAMANT TEMATIC

CARACTERUL ZONEI

Subzona Va2-Vt - in UVa-Zona de urbanizare

Zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
2. obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului;

3. elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;

4. aprobarea P.U.Z.;

5. elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră.

- străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

6. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

7. realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în:

1. PUZ - planșa U03 „Reglementări Urbanistice” și planșa U04 “Circulația terenurilor” precum și în

2. RLU – PUZ – pentru zona Hoia in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia si a proiectului Tetapolis - Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special

Articolul 3-Prevederi generale

Articolul 5-Păduri

Articolul 7-Zone construite protejate

Articolul 8-Zone expuse la riscuri naturale

3. Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ (a se vedea planșa U03 „Reglementări Urbanistice” și planșa U04 “Circulația terenurilor”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă;
- modificări interioare sau schimbări de destinație;
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și prezentului R.L.U.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, RLU-PUZ, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. (Extras Anexa 1 RLU-PUG)

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- mobilier urban;
- edicule, componente ale amenajării peisagere.;
- construcții pentru activități culturale, cercetare, învățământ tematic conform tematicii propuse.
- grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale, accese ocazionale de transport pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Territoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

Vor avea forme libere, ce vor delimita între conturul UTR și drumurile de acces -

Suprafețele se vor stabili prin tema de proiectare și vor fi de minim 2500 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z. Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural și plan de situație SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasament liber, izolat conform P.U.Z. Plansa U03 reglementari – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural și plan de situație SF- Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform P.U.Z. Plansa U03 Plan Reglementari – conform varianta - Concurs internațional de soluții pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea și revitalizarea patrimoniului cultural și natural și plan de situație SF - Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Etnografic Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia și extindere dotări Muzeul Etnografic al Transilvaniei - Proiect nr.14603/78

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi, de aprovizionare sau organizare a activitatilor zonei). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

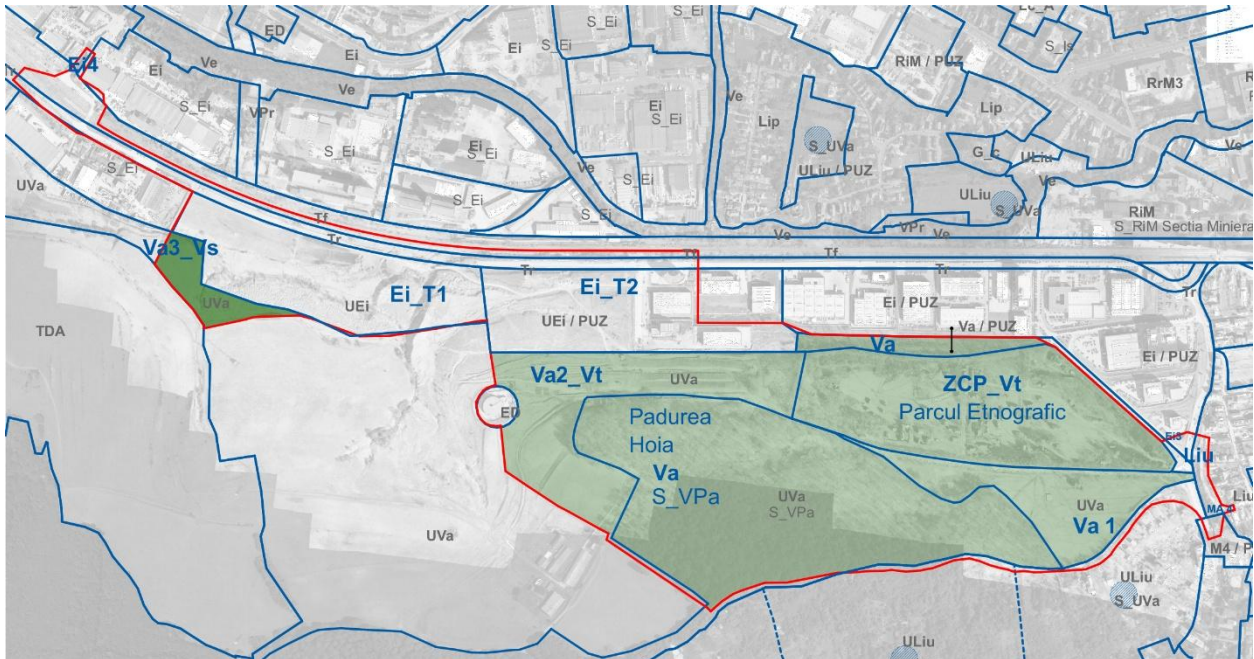
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Va3-Vs

- PARC HOIA- PAJISTEA DE VEST

Subzona - U Va in sudvestul SUD-VESTUL PARCULUI INDUSTRIAL TETAROM



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spatii verzi - parcuri sportive, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

Accesul publicului este permis dupa un orar prestabilit, pe baza de taxa.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
2. obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului;
3. elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;
4. aprobarea P.U.Z.;

5. elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră.

- străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

6. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

7. realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin P.U.Z. de urbanizare se pot organiza subzone UVs în cadrul unor spații verzi cu alt caracter.

Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în:

1. PUZ - planșa U03 „Reglementări Urbanistice” și planșa U04 “Circulația terenurilor” precum și în

2. RLU – PUZ – pentru zona Hoia în scopul realizării construcțiilor propuse prin proiectul Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia și a proiectului Tetapolis - Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special

Articolul 3-Prevederi generale

Articolul 5-Păduri

Articolul 7-Zone construite protejate

Articolul 8-Zone expuse la riscuri naturale

3. Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUZ (a se vedea planșa U03 „Reglementări Urbanistice” și planșa U04 “Circulația terenurilor”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă;
- modificări interioare sau schimbări de destinație;
- lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și prezentului R.L.U.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, RLU-PUZ, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. (Extras Anexa 1 RLU-PUG)

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale;
- mobilier urban;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcții pentru activități culturale, cercetare, învățământ tematic conform tematicii propuse;
- grupuri sanitare, spații tehnice, pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale, accese ocazionale de transport pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.

Vor avea forme libere, ce vor delimita între conturul UTR și drumurile de acces -

Suprafețele se vor stabili prin tema de proiectare și vor fi de minim 2500 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari –

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasament liber,izolat conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari – Retragere minima fata de limitele zonei si fata de aliniament.minim 6,00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform P.U.Z.Plansa U03 reglementari.

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi,de aprovizionare sau organizare a activitatilor zonei). Aceștea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

12. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

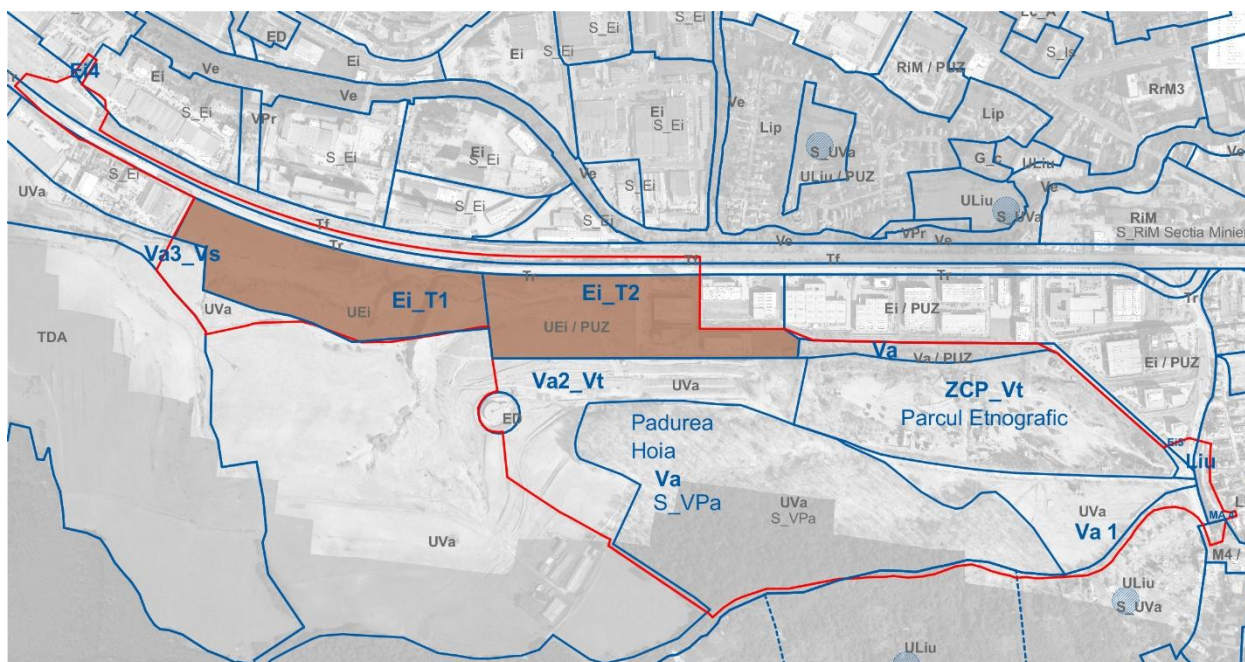
14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Ei- T

SUBZONA DE URBANIZARE - ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL SI TERTIAR

Ei_T1, Ei_T2



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice:

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale

S_Ei T Zonă dedicată **activităților economice de tip terțiar**, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Valorificarea potențialului de dezvoltare economică și urbană precum și programele aferente zonei se vor stabili prin P.U.Z. și RLU

Prin P.U.Z. se vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

1. obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

2. obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului;

3. elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațialfuncțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.;

4. aprobarea P.U.Z.;

5. elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră.

- străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

6. autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

7. realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în:

1. PUZ - planșa U03 „Reglementări Urbanistice” si planșa U04 “Circulatia terenurilor” precum și în
2. RLU – PUZ – pentru zona Hoia in scopul realizarii constructiilor propuse prin proiectul Revitalizarea zonei Parcului Etnografic „Romulus Vuia” - Padurea Hoia si a proiectului Tetapolis - Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special

Articolul 3-Prevederi generale

Articolul 5-Păduri

Articolul 7-Zone construite protejate

Articolul 8-Zone expuse la riscuri naturale

3. Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUZ (a se vedea planșa U03 „Reglementări Urbanistice” si planșa U04 “Circulatia terenurilor”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi:

- lucrări de întreținere curentă;
- modificări interioare sau schimbări de destinație;

– lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și prezentului R.L.U.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, RLU-PUZ, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa U03. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U05)

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru strazile Hoia,,Lea” și Tetapolis de interes local, infrastructura

edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și prezentului R.L.U.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare, ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale, (conform plansa U05; Anexei 6; RLU- PUZ). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare:

- de minimum 3,00 m lățime, piste pentru bicicliști la strada Tetarom;
- de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști la strada "Tetapolis", "LEA", Hoia.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiunile admise, cele admise condiționat, cele interzise sunt enumerate în secțiunea 2- utilizare funcțională a RLU al PUZ și vor fi conforme programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- producție industrială și activități complementare
- administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc
- direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare etc.
- Parcuri de activități – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ de formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parc industrial
- Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
- administrative – birouri, sedii de companii etc.
- financiar-bancare;
- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cercetare științifică;
- culturale;

- sănătate.
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial
 - producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva de regula structura parcelara existenta.

Divizarea parcelelor se poate face pe baza de PUZ, cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ urmatoarele criterii:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 50 m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 5000 mp;

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Se recomanda comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile prezentului regulament.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.Z. prevede realinierea, sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala.

In cazul adaugarii de noi cladiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis).

In situatia parcelelor de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z., dupa caz, aceasta putand fi mai mare sau cel mult egala cu cea a retragerilor cladirilor existente, invecinate, dar nu mai putin de:

- 6 m la strada Tetarom si strada „Lea”
- 12 m la strada Hoia si strada Tetapolis pe portiunea cuprinsa intre str.„Lea „si strada

Aleea muzeului Etnografic.

Regimul de aliniere propus prin regulamnetul local si prin plansa de reglementari U03.

In cadrul acestui PUZ, s-au stabilit locatii concrete si servitutile de utilitate publica aferente pentru strazile Hoia,,Lea" si „Tetapolis" de interes local, infrastructura edilitara, spatiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirilor dar nu mai putin de 6 m.

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., in cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal. Intre vecini se pot incheia conventii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de:

- 12 m pentru UTR Ei_T1 lot 2 si UTR Ei_T2 lot 1;
- 6 m pentru UTR Ei_T1 lot 3.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

In cazul coexistentei pe aceeași parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m. (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate).

Circulatii si accesuri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior.

Este interzisa desfiintarea bretelelor speciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regula, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

O parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu latimea de maximum 6 m.

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte:

- Pentru personal 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- Parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU
- Pentru vehiculele aferente activitatii economice:

1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia.

Se admite stationarea / parcare autovehiculelor in incintele cladirilor, cu conditia asigurarii distantei de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale si posterioare de proprietate, in cazul in care vecinatatile au functiune rezidentiala si de minimum 3 m in cazul in care acestea au alte functiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare in zona de retragere fata de aliniament, cu conditia asigurarii distantei de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament si cladiri. Suprafetele reglementate ca spatii verzi la punctul 13 RLU-PUZ. Spatii libere si spatii plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spatii de parcare.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de **regula** parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Se recomanda ca cel putin parcajele dedicate vizitatorilor sa fie situate in afara imprejuririi. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea maxima totala (maxima) nu va depas 25 m/ respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R. R. Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

Pentru cladirile aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de inaltime mai mari. Pentru inaltime mai mari de 28 m se va obtine Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Cladirile se vor acoperi cu terase, functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidarii din caramida aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe directia N-S. si de accesul posibil din nordul parcelei.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

12. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul

P.O.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**C.U.T. Maxim = 1,2**

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi achizitionata / expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul C.U.T va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul C.U.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

Ei3; Ei4

Zonă de activități economice cu caracter industrial Ei

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, **programe de reabilitare / restructurare** apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și PUZ

Temele tratate trebuie să vizeze:

- (a) reorganizarea activităților - economic și spațial;
- (b) restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale;
- (c) segmentarea marilor unități;

- (d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
- (e) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;
- (f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;
- (g) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;
- (h) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun;
- (i) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;
- (j) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor;
- (k) reabilitarea spațiului public.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin P.U.Z. ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - se va aplica regulamentul aferent Ei

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

(a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază;

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

(c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;

(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

(e) formare profesională;

(f) poli tehnologici, de cercetare etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților, la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. Maxim = 1,2

Liu

Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

B. SERVIȚII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări

Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; P.U.G Cluj-Napoca **Regulament local de urbanism 59**

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru **activități de alimentație publică** se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;

- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

4. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

ULiu

ULiu Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor**, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), **în cotă fixă de 10%** din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.

ULiu / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 *“Reglementarea situațiilor tranzitorii”*. Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea **Procedurii de Urbanizare a Terenurilor**.

Clădirile existente, înscrise în CF „cu acte” și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. *Anexei 6* a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin P.U.Z. de urbanizare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;

(e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și cover, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform *Anexei 2*

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip cover, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care

pemite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m.

Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35% pentru toate utilizările admise,
cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 0,9.

M4a**Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală – M4a****(supratraversre Taietra Turcului)****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulei dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 - 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;
- parcela în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

- configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D. conform legii și prevederilor prezentului regulament.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării CTATU.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 –4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Constructii provizorii de orice natură;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înșteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+M$, $(1-2S)+P+2+1R$, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3+1R$.

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

(d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 1,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

TF**Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

(a) Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european

(b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport

(c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară

(d) Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

(e) Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii

(f) Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor

(g) Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

(h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul

Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spațiul public vor obține Avizul Arhitectului șef.

Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.

Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzute prin prezentul P.U.G. vor face obiectul unor proiecte de specialitate dezvoltate în cooperare de către autoritățile publice implicate.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice: elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale: clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z., în conformitate cu programul urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare .

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z. și vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente. Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul P.U.G. vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare. Se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale și vehiculare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor.

În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice.

Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural.

Având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă o carte de vizită a municipiului, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare.

Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Se va stabili P.U.Z., în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

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

Se va stabili P.U.Z., în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

Tr

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Florești și Baciș etc.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin P.U.Z.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ED

ED Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare – stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

S_ED – Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter.

C. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora P.U.Z.

P.U.D. / P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

S_ED – Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter – se va aplica regulamentul aferent ED.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

C. UTILIZĂRI ADMISE

Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone

Activități conexe – administrative, sociale etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deșeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul P.U.D., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin P.U.Z., acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin

P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți – educație, sănătate etc – se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

C.U.T. maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Articolul 31. Anexe

Anexa nr. 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Extras R.L.U. – P.U.G . CLUJ NAPOCA

Funcțiuni administrative

Sediul Prefecturii Județului Cluj

Sediul Consiliului Județean Cluj

Sediul Primăriei municipiului Cluj-Napoca și filiale ale acesteia (primării de cartier)

Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăți comerciale, regii autonome

Clădiri de birouri

Funcțiuni financiar-bancare

Sediul filialei Băncii Naționale a României

Sediu bancar, filială bancară

Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj

Sediu de fond de investiții

Funcțiuni terțiare

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje,

curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare/ design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc

Comerț și servicii organizate în sistem "mall"

Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții

Mică producție

Depozitare, logistică, distribuție și desfacere

Parc de activități

Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți și servicii

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult

Mănăstire, schit

Funcțiuni de cultură

Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
Învățământ superior

Centru educațional

Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc

Spații de cazare pentru elevi sau studenți

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

Funcțiuni sportive

Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

Funcțiuni de turism

Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****, motel * - ***, vilă turistică* - ***** pensiune turistică categoria urbană * - ***** hostel, youth hostel* - ***

Funcțiuni industriale

Producție industrială - hală de producție, atelier, laborator etc

Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - exclusiv locuințe)

Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc

Infrastructură și spații destinate IMM-uri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial

Parc de activități

Centru de cercetare și formare profesională

Incubator de afaceri

Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri

Instalație de transfer intermodal de mărfuri

Centru de colectare și depozitare fier vechi

Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

Autoservice, spălătorie auto
Stație de combustibili cu servicii aferente

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Aeroport
Gară de persoane
Autogară
Stație de transfer intermodal
Stație a trenului metropolitan
Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
Parcaj public de tip park&ride
Depou pentru vehicule de transport

Funcțiuni de gospodărire comunală

Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe) pepiniere, sere
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor
Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
Centru de colectare / prelucrare deșeuri
Depou pentru vehiculele transportului public
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
Adăpost pentru animale de casă
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe)

Unități cu destinație specială

Unitate militară
Unitate de poliție
Unitate de jandarmerie

Unitate de protecție civilă

Unitate de pompieri

Unitate ale serviciilor de informații

Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice

Sere, solarii, răsadnițe Pășuni, fânețe

Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă

Plantație de hamei și duzi

Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat

Depozitare a produselor agricole

Stațiune de cercetare agricolă

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare

Drumuri de exploatare agricolă

Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole

Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)

Anexa nr. 2**Necesarul de parcaje**

EXTRAS ANEXA 2 RLU PUG CLUJ NAPOCA

Locuințe**Locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale):**

- conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR.

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU
-

Funcțiuni terțiare**Comerț en detail:**

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

Funcțiuni de cult

Biserici:

- 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare

Alte funcțiuni de cult:

- numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală
-

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Invățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 – 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Invățământ superior:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 20 mp AU

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Cămine studențești:

- se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 35 mp AU

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp AU

Funcțiuni sportive

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Săli de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 200 mp de teren
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp de teren

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luci de apă
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp luci de apă

Piscine acoperite cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luci de apă + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp luci de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public

Bowling, popicărie:

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete** - 1 loc pentru fiecare pistă

Funcțiuni de turism

Hotel:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere

- **** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ***,**,* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere
- ****,*** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere
- ** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Motel:

- ***,**,* nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere

Hostel, youth hostel:

- ***,**,* nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *****,****,*** nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere
- **, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere

Funcțiuni industriale**Pentru personal:**

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Capacitățile se vor stabili prin studii de specialitate

Funcțiuni de gospodărire comunală; Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**Pentru personal:**

- 1 loc de parcare la 160 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia

In parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite

- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite

dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm

AU - aria utilăa clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni

Anexa nr. 3

Reglementări pentru firme comerciale / necomerciale, vitrine

EXTRAS ANEXA 2 RLU PUG CLUJ NAPOCA

Pentru firme aferente instituțiilor publice sau de interes public

Firmele instituțiilor vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 6000 cmp.

Instituțiile care dispun de formate standardizate (în general cele ale administrației publice, de învățământ etc) le vor utiliza ca atare.

Suplimentar, în cazul instituțiilor care dispun de un întreg imobil, este admisibilă / recomandată inscripționarea titlaturii acestora în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Textul va fi realizat din litere detașate, espasate, de culoare neagră. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadelor și de condițiile de lizibilitate.

Pentru firme aferente sediilor societăților comerciale

Firmele societăților comerciale vor fi inscripționate / gravate pe panouri / plăci cu suprafața maximă de 1200 cmp. Iluminarea e opțională și condiționată de caracteristicile / condițiile concrete impuse de arhitectura clădirilor.

Prin excepție, în cazul societăților comerciale ce dispun de un întreg imobil, suprafața maximă a firmelor va fi de 6000 cmp. Suplimentar, este admisibilă amplasarea unei firme în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Aceasta va fi alcătuită din text / litere și simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fațada clădirii. Dimensiunea literelor vor fi în condiționată de arhitectura fațadei și de condițiile de lizibilitate. Firmele vor putea fi luminoase / iluminate. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii.

Vitrine

Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

În golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

La clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea / refacerea unității expresiei arhitecturale.

Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

Amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.

Vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.

Poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.

Pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc) ,funcție de specificul activității.

Vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă. Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise - încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.

Documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc)

În zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul DJCCPCN, care poate impune restricționări suplimentare, determinate de caracteristicile concrete ale arhitecturii imobilelor.

Anexa nr. 4

Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

EXTRAS ANEXA 4 RLU PUG CLUJ NAPOCA

Amenajarea spațiului public

Inființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problematică, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul zonelor construite protejate, și de către DJCCPCN Cluj.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor lua în considerare / vor aplica profilele transversale reglementate în Anexa 6.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi PUD.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- a) detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- b) tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- c) tipuri / seturi de mobilier urban
- d) sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- e) seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- f) seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- g) specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

Utilizarea comercială a spațiului public

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu respectarea Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 130/2009, cu următoarele condiții:

- a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Elemente publicitare nu pot fi dispuse la distanțe mai mici de 50 m de intersecții și înaintea indicatoarelor de circulație.

- c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp.
- d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se va evita amplasarea unor panouri publicitare independente.
- e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență.
- f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- g) nici un fel de elementele publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
- h) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse terasversal peste străzi, ca și orice alte forme de publicitate comercială temporară sunt interzise.
- i) e interzisă amplasarea oricăror elemente publicitare, vizibile din spațiul public, pe parcelele adiacente
- j) în zonele istorice publicitatea comercială este interzisă, cu excepția celei expres admise prin Regulamentele aferente acestui tip de UTR, și a celei amplasate pe panourile special destinate acestora din cadrul stațiilor transportului public de călători.

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor for fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.
- b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
- c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- d) mobilierul (mese, scaune ,umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.
- e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
- f) să nu se dispună împrejurimi de nici un fel.

setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

- g) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.
- h) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
- i) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- a) spațiile urbane detinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului
- b) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- c) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- d) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a municipiului, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

- a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc) pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc.
- b) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- c) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.
- d) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul municipiului și se va amplasa cu respectarea Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 130/2009, cu următoarele condiționări:

- a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează
- b) stâlpii de iluminat și cei aferenți transportului public pot fi utilizați ca suport pentru publicitate necomercială, campanii pozitive de interes general etc, dacă aceștia dispun de suporturi dedicate, pe care să se poată amplasa elementele publicitare (steaguri, panouri), cu suprafața maximă de 2400 cm, la înălțimea de 4,50 m de la nivelul solului. Acestea se vor dispune în serii, de-a lungul întregii lungimi sau a unui segment al unei / unor artere de circulație.

Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

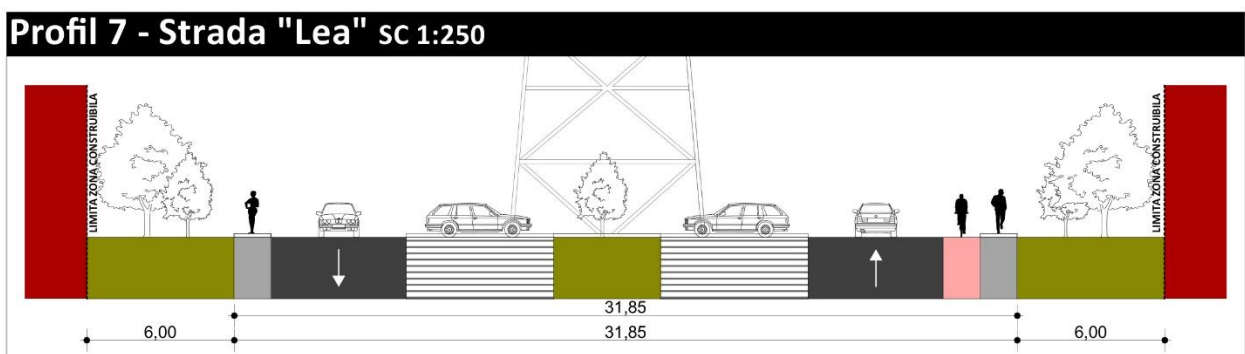
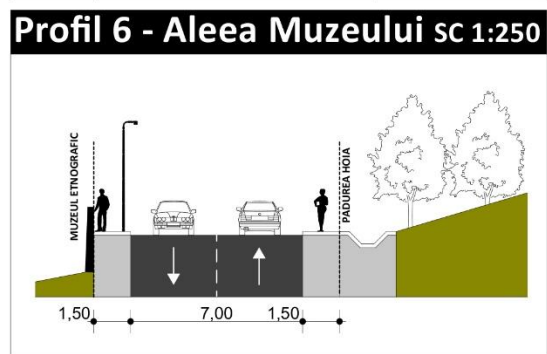
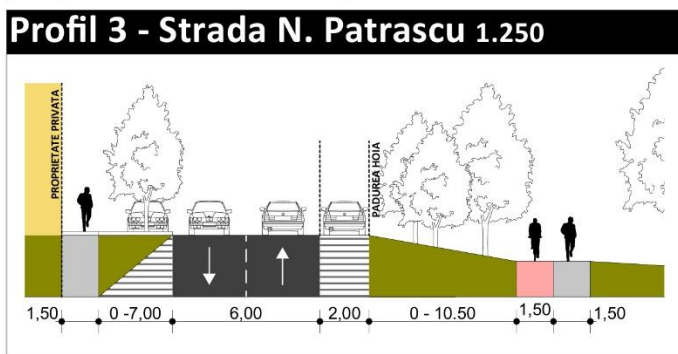
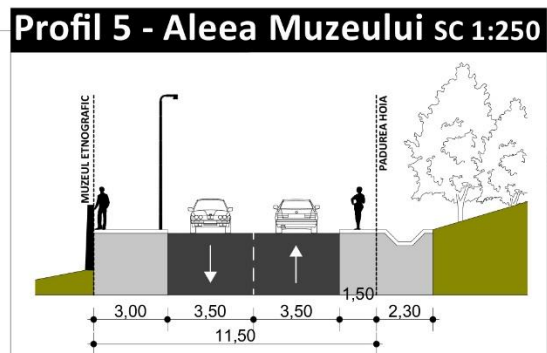
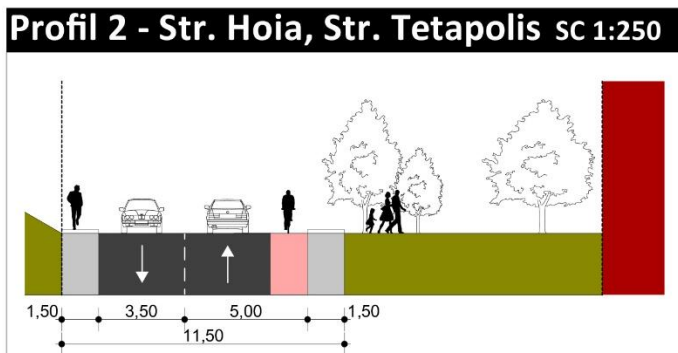
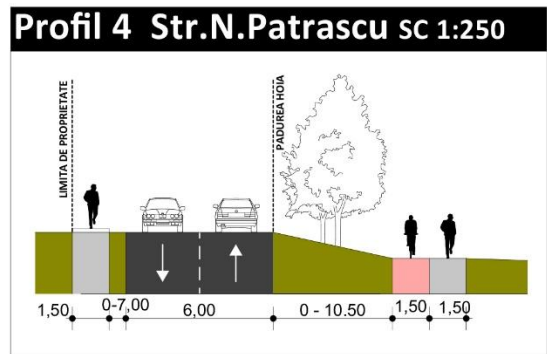
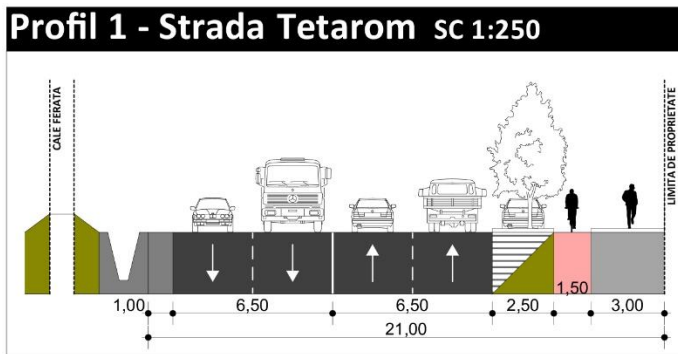
Anexa nr. 5**Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu**

EXTRAS ANEXA 5 RLU PUG CLUJ NAPOCA

Nr. crt. RLU	Nr. crt. LMI	Cod LMI 2004	Denumire	Adresă	Datare	Valoare
633	937	CJ-II-a-B-07461	Secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei	Str. Tăietura Turcului Dealul Hoia		1

Anexa nr. 6

Organizarea profilurilor stradale – secțiuni caracteristice



Anexa 7

Glosar de termeni

Extras Anexa 9 RLU PUG CLUJ NAPOCA

Accesul direct - posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M– 007 – 2000).

Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(G.M – 007 – 2000).

Aeroporturile – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public)(G.M – 007 – 2000).

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000).

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000).

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Contract de curte comună – convenția între deținătorii parcelelor din cadrul unui cvartal de a folosi în comun spațiul neconstruit interior cvartalului, cu scopul de a amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, parcaje subterane etc.

Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și

prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- a) obiective de învățământ;
- b) obiective de sănătate;
- c) obiective de cultură;
- d) obiective de sport și recreere;
- e) obiective de protecție și asistență socială;
- f) obiective de administrație publică;
- g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M– 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații

de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007);

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

Lucarnă - (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streașinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streașină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streașinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. (Primăria Municipiului Sibiu)

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Masterplan (plan director) – (în sensul prezentului regulament) un document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

- document informal;
- transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;
- poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;
- poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);
- are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;
- se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică;
- utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;
- oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118- 99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ,

sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcela în înțeles urban – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Parcuri de activități – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

Pateu urban (insulă urbană) - Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesul de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Realiniere – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Ridicarea gradului de finisare urbană – procesul în urma căruia, într-un areal dat, crește proporția imobilelor construite conform regulii dominante / reglementărilor urbanistice în vigoare.

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

Servitute aeronautică – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborului.

În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană.

În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite și amplasate construcții, instalații și echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului

Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (Codul Aerian)

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis

(specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri.

Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzi – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzi și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Supantă – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsola, încălțările motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Șură - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (Dicționar explicativ al limbii române, 1998).

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422/2001).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în

afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (G.M – 007 – 2000).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).

VOLUMUL 3 - ANEXE

1. Prevederi legale

- Legea nr.350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr.233 din 26 februarie 2016;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000;
- Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000.

2. Anexe si avize obtinute pe parcurs.

2.1. Studii de specialitate.

2.1.1. Studiu Geotehnic;

2.1.2. Expertiza Tehnic a (Studiu Geotehnic);

2.1.3. Expertiza Tehnic a (Drumuri existente);

2.1.4. Studiu de peisaj si analiza impactului vizual;

2.1.5. Studiu topografic-in anex a:. Extrase de Carte Funciara.

3. Acorduri si avize conforme.

3.1. Certificatul de Urbanism.nr. 1070/19.03.2019;

3.2. Aviz de oportunitate pt. initiere P.U.Z.;

3.3. Act administrativ al Agentiei pentru Protectia Mediului Cluj-Napoca cu Nr ---- ;

3.4. Avize conforme privind asigurarea utilitatilor.

3.4.1. Aviz de principiu Nr 98. Compania de Ap a Some s SA Nr. 4981/DD/BTA / 13.03.2018;

3.4.2. Aviz alimentare energie electric a Nr601011833853 / 29.06.2018. /.2019;

3.4.3. Aviz alimentare cu gaz Nr. 211195208 / 13.07.2018;

3.4.4. Aviz telefonizare Nr.. 1684 / 09.07.2018;

3.5. Avize/acorduri specifice.

3.5.1. Aviz Primarie - Directia Tehnica –Serviciul Siguranta circulatiei si Serviciul administrare Cai publice Nr. 256308 /20.06.2018;

3.5.2. Aviz privind s an atatea populatiei Directia de S an atate Public a a Judetului Cluj.

3.5.3. Aviz Directia Judetean a pentru Cultur a si Patrimoniul Cultural Cluj Nr. 453 / 08.06.2018;

3.5.4. Aviz Directia Silvica Cluj Nr- ;

3.5.4. Aviz Garda Forestiera Cluj Nr ;

3.5.6. Aviz Compania Nationala de Cai Ferate CFR -SA si Ministerul Transporturilor;

3.5.7.aviz Arhitect-Sef pentru PUZ .