



PLAN URBANISTIC ZONAL

SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA

MEMORIU DE PREZENTARE





Obiectivul de investiții:	Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată și studio de fezabilitate pentru obiectivul
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n. zona Sud-Estică a Municipiul Cluj-Napoca, cartierul Borhanci
Beneficiar:	JUDEȚUL CLUJ – CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ Calea Dorobanților, nr. 106, CP. 400609, Cluj-Napoca tel. +40 372 64.00.00; fax +40 372 64.00.70; e-mail: infopublic@cjcluj.ro
Proiectant general	4B CONSULTANȚĂ ARHITECTURĂ Alexandru Ioan Cuza 98A, Etaj 2, ap. 10, sector 1, București tel. +40 726 206 374 e-mail: cluj-napoca@4b-arhitectura.ro
Elaborator PUZ	sc planwerk arhitectură și urbanism srl str. Georges Clemenceau, nr. 3 400021, Cluj-Napoca, județul Cluj tel. 0264 439 488 / fax 0264 439 472 e-mail: office@planwerkcluj.org
Data	octombrie 2021



BORDEROU GENERAL PUZ:

1. PIESE DESENATE

- Planșa 0.1: Încadrarea în localitate a zonei
- Planșa 0.2: Încadrarea în PUG a zonei
- Planșa 1.1: Situația existentă
- Planșa 2.1: Reglementări urbanistice – zonificare
- Planșa 2.2: Plan ilustrare urbanistică
- Planșa 2.3: Ilustrare urbanistică – secțiuni, perspective, scheme
- Planșa 2.4: Ilustrare urbanistică – perspective
- Planșa 3: Reglementări - echipare edilitară
- Planșa 4: Proprietatea asupra terenurilor
- Planșe auxiliare: analize urbanistice

2. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ



CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE:

Introducere

Date de recunoaștere a documentației
Situția juridică
Obiectul lucrării

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii ale studiilor de fundamentare
Prevederi ale PUG
Descrierea noii structuri urbane. Concept urbanistic
Modernizarea circulației
Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
Valorificarea cadrului natural și Amenajări peisagere
Obiective de utilitate publică

Concluzii, măsuri în continuare. Categoriile de costuri



Introducere

Amplasament:

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona Sud-Estică a Municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci, Județul Cluj, în Stațiunea de Cercetare - Dezvoltare Pentru Pomicultură USAMV - Cluj-Napoca, număr cadastral 327855, carte funciară 327855, cu suprafață de 169,700 mp. Pe latura sudică este delimitat de strada Borhanciului iar pe latura estică de pârâul Becăș. Terenul este liber de construcții.

Terenul care face obiectul investiției este situat în:

- UTR=Uls_A - *Zonă de Urbanizare Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*
- parțial UTR=Tr - *Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente,*
- parțial UTR=VPr - *Zonă verde de protecție față de infrastructură majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică*
- parțial UTR=Ve - *Zonă vedere de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.*

Terenul are folosință actuală: *teren (livadă, arabil, drum)*

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Suprafața terenului este de **169.700,00 mp**

1. Prezentarea investiției / operațiunii propuse:

1.1. Obiectul și scopul documentației:

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul realizării obiectivului de interes public Spitalul Clinic de urgență pentru copii Cluj Napoca - pentru elaborarea fazei de Anteproiect, a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) conform legii nr. 350/2001 modificată și actualizată și a Studiului de Fezabilitate

În acest scop s-a emis Certificatul de urbanism nr. 1725 din data de 28.05.2021, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj.

Lucrările propuse respectă și completează proiectul depus la faza de concurs, conform Raportului Juriului din data de 13-17/06/2021, loc Cluj Arena, Cluj.

1.2. Situația juridică:



Imobilul (teren) situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobil se află în proprietatea Județul Cluj, domeniul public, în administrarea Consiliului Județean Cluj, în baza Legii Nr. 119 din 09/07/2020 (Actului Normativ) emis de Parlamentul României: prin Protocolul de Predare - Primire Nr. 19719/23.09.2020 și 31996/21.09.2020, din 11/11/2020 emis de USAMV Cluj-Napoca - Stațiunea de Cercetări Horticole, Județul Cluj - Consiliul Județean prin Adresa nr. 38666 din 11/11/2020 emis de Județul Cluj - Consiliul Județean.

Protecție juridică:

Imobilul (teren) nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Acest teren se regăsește în zona de siguranță/protecție a magistrelor de gaz metan.

Nu există alte restricții pentru servituți de utilitate publică.

Regim economic:

Terenul care face obiectul investiției este situat preponderent în:

- UTR=Uls_A - *Zonă de Urbanizare Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*
- parțial UTR=Tr - *Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente,*
- parțial UTR=VPr - *Zonă verde de protecție față de infrastructură majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică*
- parțial UTR=Ve - *Zonă vedere de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.*

Terenul are folosință actuală: *teren (livadă, arabil, drum)*

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Suprafața terenului este de **169.700,00 mp**



EXISTENT	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT DIN ZONA REGLEMENTATĂ PUZ (%)
TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDEȚULUI	169700	100
TOTAL TEREN	169700	100

PROPUS	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT DIN ZONA REGLEMENTATĂ PUZ (%)
TEREN CE RĂMÂNE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL JUDEȚULUI	143864	84.78
TEREN CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (AFERENT DRUM CENTURĂ)	25836	15.22
TOTAL TEREN	169700	100

1.5. Regim actualizare:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

Parcela este situată preponderent în UTR=Uls_A unde conform Condiționări primare în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință".

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în UTR=VPr, conform secțiunii Condiționări primare, este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează UTR=Ve, în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism, Condiționări Primare este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ".

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în UTR=Tr conform Condiționări Primare, pentru realizarea arterelor de trafic se va elabora în prealabil P.U.Z. În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii nr. 350/2001 actualizată, art. 32, alin. 6: Doar după aprobarea PUZ/PUD în Consiliul Local se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii A.C., exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

1.3. Obiectul lucrării:

Suprafața construită la sol propusă: **25.610mp Spital + 19419 altele**

Suprafața desfășurată propusă: **92.000mp Spital + 106.788 altele**



POT existent / propus: **60%**

CUT existent / propus: **2.2**

Regim de înălțime propus: **S+P+5E**

În zona există rețele de transport produse petroliere, aducțiuni și distribuție apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

**Indicatorii propuși**

Suprafața construită la sol propusă:	25.610mp Spital + 19419 altele
Suprafața desfășurată propusă:	92.000mp Spital + 106.788 altele
POT propus:	60% (conform PUG)
CUT propus:	2.2 (conform PUG)
Regim de înălțime propus:	S+P+5E

BILANȚ TERITORIAL (ZONA DE REGLEMENTARE PUZ)				
FUNCTIUNE	CATEGORIE	OBSERVAȚII	SUPRAFAȚĂ	
			EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	Aferentă UTR Is_A*	Rezultată în urma operațiunii de urbanizare	-	133454
ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE	Aferentă UTR VPr și Ve	Conform zonelor de protecție detaliate în PUG	-	10410
TEREN AGRICOL	Aferentă UTR Uls_A conform PUG Cluj-Napoca	Teren cultivat	168991	-
CIRCULAȚII	Drum informal	Acces exploatare agricolă	709	-
	Suprafață drum Centură Aferentă UTR Tr	Conform SF, PUZ, DTAC Etapa I - Drum Transregio Feleac TR35 Centura Metropolitană	-	25836
TOTAL ZONA DE REGLEMENTARE PUZ			169700	169700

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**3.1. Concept urbanistic propus:**

Conceptul urbanistic propus răspunde condițiilor particulare ale terenului, situat la intersecția a două axe principale:

- AXA VEST-EST face tranziția de la zona urbană a cartierului Gheorgheni la peisajul natural al Grădinii Palocsay;
- AXA NORD-SUD aflată de-a lungul viitoarei Centuri Metropolitane TR35 a Municipiului Cluj, și a pârlurilor Becaș, conectează printr-un parc linear dezvoltările urbanistice și peisagistice viitoare pornind de la Parcul Est și cartierul Sopor spre Borhanci.

Propunerea se încadrează într-un viitor coridor verde-albastru care leagă cartierele înconjurătoare, pornind de la Parcul Est, viitorul sistem verde al Soporului, Parcul



Detunata, stația de cercetare horticolă pe de-o parte și viitoarele parcuri Becaș și Buna Ziua pe de altă parte. Acest potențial sistem de parcuri cu identități, atmosfere și evoluții heterogene, cu conexiuni importante de ordin ecologic dar și de mobilitate, are ocazia de a fi structurat de-a lungul pâ râului Becaș și a afluenților săi, zonă care a suferit în ultimii ani o agresivă și haotică dezvoltare urbană. În acest context se integrează și viitoarea centură metropolitană, o ocazie în plus pentru valorificarea contextului natural și pentru o atenție specială în a oferi un spațiu generos pentru natură și mobilitate ușoară.

Terenul este împărțit în trei zone principale fiecare aflându-se într-o relație distinctă cu vecinătățile:

- Zona de ospitalitate (dedicată rudelor pacienților și medicilor specialiști invitați) este situată în partea de vest a sitului. Poziția sa arată caracterul său public în directă relație cu orașul.
- Zona mixtă (centru de cercetare / apart-hotel / parcare supraetajata) este situată în partea de nord-est a sitului, în imediată vecinătate a spitalului, ușor accesibilă din oraș cu ajutorul viitoarei centuri și a infrastructurii rutiere propuse. Aceasta este dedicată atât cercetătorilor cât și echipei medicale a spitalului.
- Spitalul Clinic de urgență pentru copii Cluj-Napoca situat în partea de sud-est a sitului, între viitoarea centură și dealurile gradinii Palocsay, este protejat de o zonă dens împădurită. Chiar dacă acesta este bine conectat la infrastructura rutieră viitoare, intenția este aceea de a da senzația unui parc natural, ancorat și inspirat din caracteristicile peisajului înconjurător.

Deși toate cele trei zone sunt bine conectate între ele, segregarea spațială permite dezvoltarea în etape fără generarea vreun disconfort sau împiedicarea operării zilnice a spitalului.

Conform diagramei, scopul acestei propuneri urbanistice a fost de a crea două zone diferite în care ospitalitatea și centrul de cercetare să fie conectate spațial de viitorul parcul linear în timp ce spitalul să fie independent, situat în mijlocul unei imense grădini.

Accesele auto și pietonale se vor realiza astfel:

- Prin partea de NV a parcelei se va face legătura cu cartierul Gheorgheni
- Prin partea de SV a parcelei se va face legătura cu centura metropolitană a Clujului, implicit cu celelalte cartiere dar și localități adiacente;

Străzile proiectate în incinta vor avea una sau două benzi de circulație pe sens cu lățimea cuprinsă între 3,5-7,0m. Aceste vor avea panta tip acoperiș sau pantă unică,

in functie de latimea partii carosabile.

Au fost prevăzute 58 locuri de parcare, perpendiculare pe ax, avand dimensiunile de 2,5x5,0m, 15 locuri de parcare paralele cu axul avand dimensiunile de 2,5x6,0m si 5 locuri de parcare pentru ambulante cu dimenisiunea de 10,0x4,0m.

Diagrama concept



Orientarea principală a spitalului este vest-sud-est profitând cât mai mult de lumina naturală și peisaj.



Accesele în spital sunt distribuite pe toate cele patru fațade, separându-se diferitele fluxurile conform tipurilor de utilizatori (pacienți și aparținători, primiri urgențe, personal medical, logistica, cercetare).

Etapele de dezvoltare

Conceptul urban propune 3 faze de dezvoltare ulterioare construirii spitalului, dedicate funcțiilor complementare precum: ospitalitatea, centrul de cercetare și parcarile supraterane.

În timp ce ospitalitatea reprezintă o clădire de sine statatoare amplasată pe limita de nord-vest a terenului, în cazul celorlalte funcțiuni se propune o tipologie de clădire modulară, adaptabilă unor schimbări funcționale necesare odată cu trecerea timpului.

Flexibilitatea schemei propuse permite o multiplicare a etapelor de proiectare cu varietate funcțională în cazul în care acest lucru este necesar.

Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrologice și climatice ale amplasamentului:

La suprafața terenului a fost identificat un strat de teren vegetal, urmat de un strat de argilă prăfoasă/nisipoasă / praf argilos nisipos / argilă nisipoasă / argilă cafenie-cafenie închisă, vârtoasă tare, contractilă, activă, respectiv un strat de argilă prăfoasă nisipoasă / praf argilos nisipos / praf nisipos, curgătoare-moale-consistentă, afânată, contractilă, activă cu benzi de nisip ruginiu. Următoarele straturi interceptate sunt cele de mături: mât cenușiu-negricios, curgător-moale-consistent, afânat, contractil, activ, cu benzi de turbă; mât cenușiu-verzui, moale-consistent, afânat.

Analiza și propuneri de mobilitate zonală

Accesele auto și pietonale se vor realiza astfel:

- Prin partea de NV a parcelei se va face legătura cu cartierul Gheorgheni
- Prin partea de SV a parcelei se va face legătura cu centura metropolitană a Clujului, implicit cu celelalte cartiere dar și localități adiacente;

Au fost proiectate 2 sensuri giratorii având calea inelară de 7.00m și raza interioară de 13m. Prin sensul giratoriu din sudul parcelei se va realiza accesul vizitatorilor la parcare subterană, dar și la parcarile supraterane. Totodată, prin acest sens giratoriu se va realiza accesul taxi și autobuz către stațiile destinate acestora, amplasate în partea de sud a clădirii spitalului, dar și accesul ambulantelor dinspre centura metropolitană.

Prin sensul giratoriu amplasat în nord se va realiza accesul personalului medical la parcare subterană, accesul camioanelor de aprovizionare, al ambulantelor, dar și a vizitatorilor dinspre cartierul Gheorghieni.



Circulațiile în interiorul incintei au fost realizate astfel încât traseul pe care trebuie să îl urmeze ambulantele să nu se suprapună cu trasee care se pot aglomera.

Străzile proiectate în incinta vor avea una sau două benzi de circulație pe sens cu lățimea cuprinsă între 3,5-7,0m. Acestea vor avea panta tip acoperiș sau panta unica, în funcție de lățimea părții carosabile.

Au fost prevăzute 58 locuri de parcare, perpendiculare pe ax, având dimensiunile de 2,5x5,0m, 15 locuri de parcare paralele cu axul având dimensiunile de 2,5x6,0m și 8 locuri de parcare pentru ambulante cu dimensiunea de 10,0x4,0m.

Trotuarele vor avea lățimi cuprinse între 1,60-3,00m cu panta spre carosabil.

Trotuarul de garda se va realiza cu lățimea de 4m, acesta putând fi folosit de autospecialele pompierilor în cazul în care este necesară intervenția la oricare din fațade.

Au fost proiectate piste de biciclete care vor face legătura cu pistele aferente centurii metropolitane, având lățimea de 2.20-2.50m, acestea fiind prevăzute cu rasteluri în zona de intrare în spital.

Mobilitate multi-modală:

Există 3 linii de transport în comun, însă cu frecvență foarte redusă. Circulația pietonală din vecinătatea amplasamentului este deficitară. Strada Borhanciului are trotuar pe o singură parte. Nu există piste de biciclete.

Prezentul proiect va propune, în interiorul parcelei, circulații pietonale și velo generoase, continue, atractive și sigure, însă e important ca și vecinătățile să fie îmbunătățite pentru a îmbunătăți accesibilitatea la funcțiunea propusă și a încuraja moduri alternative de transport, altele decât mașina personală. Pentru a fi utilizate stațiile de autobuz existente de către personalul, vizitatorii și pacienții Spitalului, traseele pietonale de la intrarea pe amplasament și aceste stații de autobuz trebuie să fie de minim 1,5 metri, să fie continue, suficient iluminate, iar traversarea străzii să se realizeze doar pe treceri de pietoni marcate, semnalizate, iluminate suplimentar și precedate de măsuri de încetinire a vitezei.

În interiorul amplasamentului se recomandă următoarele:

- Numărul de parcări să nu depășească următoarea valoare maximă: număr maxim de angajați pe un singur schimb / 4 + număr de paturi / 2 + număr de camere pentru consultare, examinare, tratament, terapie, accident și urgențe x 2
- Minim 60 de rasteluri pentru biciclete, într-o zonă protejată de ploaie și păzită. Utilizatorii bicicletelor, personal sau vizitatori, să aibă acces la vestiare cu minim 60 de dulăpioare închise și minim 6 dușuri, din care unele să fie destinate femeilor și altele bărbaților.
- Minim 3% din numărul de locuri de parcare să fie rezervate pentru mașini electrice, fiind disponibile și stațiile de încărcare aferente.
- Traseele pentru parcare și întoarcere să se poată realiza prin manevre simple și puține, pentru a evita nevoia unor manevre repetate



- Circulațiile pietonale de la intrările pe amplasament până la intrările în clădire, cât și orice alte circulații pietonale de pe amplasament, trebuie să fie continue. Trebuie să existe trotuare pe ambele părți ale drumurilor, să fie late de minim 1,5 metri, primitoare și iluminate conform normativelor. Orice întrerupere a traseului pietonal, pentru traversarea unei circulații auto, trebuie să se realizeze pe treceri de pietoni, clar marcată, semnalizată, iluminată și precedată de măsuri de încetinire a vitezei (denivelări ale carosabilului, semafor, îngustare a carosabilului etc.)
- Între intrarea pe amplasament și locurile de parcare pentru biciclete trebuie să existe piste continue, chiar dacă în exteriorul amplasamentului nu există infrastructură pentru bicicliști. Pistele pentru biciclete trebuie să aibă lățime minimă de 2 metri dacă sunt complet segregate față de circulația pietonală și cea auto, minim 1,5 metri dacă sunt sub forma unor marcaje în cadrul carosabilului, respectiv minim 3 metri dacă sunt circulații la comun cu cele pietonale.
- Întreaga clădire trebuie să fie accesibilă persoanelor cu dizabilități. Și spațiile exterioare trebuie să fie accesibile persoanelor cu dizabilități. Se recomandă racordarea trotuarelor cu nivelele trecerilor de pietoni, realizarea de marcaje în relief în trotuare pentru ghidajul persoanelor cu dizabilități de vedere. Se vor prevedea locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, plasate cât mai aproape de intrări sau de circulațiile verticale.

Amenajarea spațiilor neconstruite - Peisagistică

Stadiul actual

Arealul PUZ este încadrat de două cursuri de apă: spre V și N se află Pârâul Becaș, respectiv spre E un afluent cu albie regularizată (îndiguită), confluența acestor două pâraie fiind la colțul de NE al arealului. Terenul beneficiază de o foarte bună expunere la soare, datorită planeității acesteia iar la nivel de microclimat, prezintă o deplasare a curenților de aer pe o dominantă NV-SE. Terenul a primit în cadrul Stațiunii Experimentale Pomicole Palocsay o destinație cu profil pomicol și dendrologic, sub denumirea de Ferma 5, aici înființându-se loturi experimentale pentru diferite soiuri de pomi fructiferi (în special măr, păr, vișin) și o pepinieră de material dendrologic, cu precădere pentru conifere. După 1990, activitatea Stațiunii s-a redus treptat, ajungându-se ca la începutul anilor 2000 mai puțin de 50% din teren să fie cultivat în scopuri experimentale. La ora actuală, terenul se prezintă în cea mai mare parte acoperit cu vegetație spontană, prezentând în câteva locuri rămășițe ale unor trecute loturi experimentale sau câmpuri pentru pomicultură sau dendrologie.

Studiul dendrologic efectuat anterior prezentei documentatii exclusiv pe terenul circumscris de cele două pârâuri spre est, vest și nord iar la sud delimitat de strada Borhanciului, nu a identificat arbori cu valoare istorică sau peisageră deosebită, predominând vegetația spontană. Valoarea sitului analizat stă mai degrabă în istoria recentă a stațiunii de cercetare și în producția pomicolă, prin unicitatea unor exemplare de hibrizi de păr, genealogia lor și



munca încorporată în ei de generații de amelioratori și oameni de știință, hibrizi ce se recomandă a fi identificați, selectați și promovați în pepiniere specializate. Vegetația prezentă are doar un potențial ornamental cu utilizare locală, majoritatea plantelor neputând a fi transplantate.

Terenul care face obiectul investiției are însă o valoare ecologică ridicată, acest fapt datorându-se în special poziționării sale în zona de confluență a două cursuri de apă și deci a delimitării sale pe trei laturi de zone de mal cu un bogat fond vegetal cu exemplare mature și biodiversitate specifică.

Disfuncționalități – vegetație

Din perspectiva componentei vegetale se observă o dominantă haotică, situații contrastante ca și caracter dar și cromatic sau textural și o stare generală de abandon. Exemplarele prezente pe terenul care face obiectul investiției sunt dispuse fie în plantații pe rânduri, dispuse aparent casual, uneori greu lizibile la nivelul ochiului, fie sunt dispuse sporadic. Plantațiile sunt formate din livezi și din câmpuri dendrologice sau pomicele, în stare avansată de degradare. Exemplarele de pomi fructiferi sunt în mare parte degarnisite, fără valoare peisageră sau de cultură, cu excepția unor hibrizi de păr, posibil unicat, pentru care studiul dendrologic recomandă identificarea celor mai însemnați hibrizi și valorificarea lor în cadrul unor pepiniere specializate. Exemplarele dendrologice sunt aproape exclusiv conifere (*Thuja* spp, *Juniperus* spp, *Picea abies*) și deci nu pot fi transplantate. Exemplarele care au crescut înghesuite sunt aproape în totalitate degarnisite, degradate, fără valoare peisageră iar unele care au beneficiat de spațiu s-au dezvoltat armonios. Cu toate acestea prezența acestor exemplare și specii în cadrul acestui sit, înconjurate de pajști din flora spontană, oferă o imagine contrastantă, pe alocuri absurdă.

În interiorul și în afara plantațiilor, domină vegetația erbacee și arbustivă spontană fără exemplare de vegetație cu potențial valoros. Înspre sud există o lizieră de vegetație arborescentă și arbustivă (salcie, răchită, arțar, paltin și salcâm) cu rol de protecție vizuală, fonică și ecologică. Vegetația cea mai matură, care domină vizual terenul care face obiectul investiției, situată în imediata extremitate a acestuia, este liziera de vegetație arborescentă și arbustivă în lungul pârâului Becaș și a afluentului său, cu specii caracteristice malurilor de apă (salcie, răchită și salcâm).

Propuneri peisagere

Valorificare mediului natural

Propunerea se încadrează într-un viitor coridor verde-albastru care leagă cartierele înconjurătoare, pornind de la Parcul Est, viitorul sistem verde al Soporului, Parcul Detunata, stația de cercetare horticolă pe de-o parte și viitoarele parcuri Becaș și Buna Ziuă pe de altă parte. Acest potențial sistem de parcuri cu identități, atmosfere și evoluții heterogene, cu conexiuni importante de ordin ecologic dar și de mobilitate, are ocazia de a fi structurat de-a lungul pârâului Becaș și a afluenților săi, zonă care a suferit în ultimii ani o agresivă și haotică dezvoltare urbană. În acest context se integrează și viitoarea centură metropolitană, o ocazie



În plus pentru valorificarea contextului natural și pentru o atenție specială în a oferi un spațiu generos pentru natură și mobilitate ușoară.

Unul din obiectivele prezentului Plan este valorificarea prezenței pârâului Becaș și a afluenților săi. Segmentele cursurilor de apă care corespund arealului reglementat, atât pe latura vestică și nordică (pârâul Becaș) cât și pe latura estică (canal afluent), prezintă zone de mal cu un bogat fond vegetal care necesită a fi prezervat și augmentat.

Planul vizează următoarele obiective:

- Protejarea habitatelor existente și a vegetației malurilor
- Extinderea habitatelor existente prin fâșii de protecție cu rol de culoar ecologic
- Îmbunătățirea accesibilității malurilor în vederea valorificării cursului de apă ca spațiu de recreere și agrement
- Dezvoltarea infrastructurii dedicate mobilității lente (pietoni și bicicliști)

Valorificarea peisajului și a vegetației

Se recomandă păstrarea unor perspective, unor vizuale deschise dinspre viitoarele intrări pe terenul obiect al investiției către est, către coama dealului cu livezi Palocsay.

În același timp, se recomandă pe latura sudică accentuarea lizierei de vegetație arborescentă și arbustivă cu rol de protecție vizuală, fonică și ecologică

Se recomandă protejarea habitatelor existente și a vegetației malurilor pe latura estică prin instituirea unei fasii de protecție cu vegetație joasă, medie și înaltă cu rol ecologic.

Se recomandă instituirea unei fâșii de vegetație joasă, medie și înaltă cu rol de protecție față de infrastructura rutieră și cu rol de reconstrucție ecologică și stabilizare (dacă necesar) pe latura vestică.

Se recomandă instituirea unei zone de extindere a habitatelor existente și a vegetației malurilor în zona de confluență a celor două cursuri de apă, pe latura nordică.

Atitudini față de vegetație

Amenajările peisagistice vor avea rolul de a încadra noile funcțiuni într-un peisaj cu diverse atmosfere și ambianțe dar totuși unitar și coerent. Se impune o viziune și un caracter cu o estetică naturalistă și baze sustenabile.

Caracter:

- accentuarea unui aspect naturalistic în dialog și echilibru atât cu patrimoniul natural (Becaș și afluenții săi) și antropic existent (grădinile Palocsay din est) cât și cu cel viitor (coridoare ecologice, parcuri, dezvoltări urbane și infrastructuri)
- creșterea diversității și calității ecologice și peisagistice cu specii noi, adecvate sitului și condițiilor climatice.
- introducerea unor zone diferențiate funcțional și peisagistic (de relaxare, terapeutice, active, de joacă, senzoriale etc).

Structura:

- introducerea de specii noi, adaptate, diferențiate în funcție de condițiile de sol, umiditate și în funcție de diversele atmosfere de peisaj existente sau de proiect



- plantarea intensivă de vegetație arboricolă în vederea creșterii valorii ecologice și de protecție și a valorii peisagere
- introducerea de material vegetal de talie medie și mică în vederea creșterii valorii ecologice și pentru potențarea caracterului decorativ al peisajului, în vederea creșterii complexității texturilor care definesc acoperirea solului, de la zone înierbate până la pajiști înflorite, zone de perene și graminee
- introducerea de accente cromatice de vegetație la toate nivelurile și pentru toate anotimpurile, introducerea de accente compoziționale și texturale de plantare (în sistem de grid versus liber și/sau în pâlcuri)

În toate spațiile neconstruite va fi obligatorie amenajarea peisageră. Intervențiile asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991. Amenajările se vor face pe baza unui proiect unic pentru întregul ansamblu.

Se impun fâșii de protecție cu plantare arboricolă masivă pe laturile dinspre est, sud și vest. Se impune o fâșie de protecție cu plantare arboricolă și/sau arbustivă masivă și pentru posibile lucrări și amenajări hidrotehnice pe latura nordică, înspre zona de confluență a celor două cursuri de apă.

Se va amplasa mobilier pentru joacă și/sau sport din materiale naturale, integrate în peisaj. Suprafețele vor fi din nisip, agregate naturale sau înierbate.

În realizarea plantațiilor noi, nu se vor folosi specii invazive sau cu potențial invaziv și este nerecomandată crearea de garduri vii sau de aliniamente exclusiv din specii de conifere. Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei. Nu se vor dispune arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Zona de studiu este încadrată conform PUG în UTR Is-A, fiind rezervată pentru investiții de acest gen, în vederea completării dotărilor publice de înaltă însemnătate la nivel municipal-periurban-județean.

Consecințe economice și sociale în urma implementării planului:

- activarea unui areal subutilizat și deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană
- facilitarea unor investiții publice majore, cu profil de sănătate în principal și dotări și servicii -suport
- dezvoltarea și extinderea rețelei de spații publice și verzi adicente investiției – în zonele construibile dar mai ales în zonele de protecție a cursului de apă și a infrastructurii majore, pe baza unui concept peisager.



- impulsionarea dezvoltării culoarului Becașului – axă de mobilitate lentă (pietonală și velo)
- mobilarea parțială a cursului centurii metropolitane, pe suprapunerea cu parcela spitalului
- crearea de locuri de muncă, parțial de înaltă calificare.

Concluzii. Măsurii în continuare. Categoriile de costuri

Proiectul va fi detaliat în fazele tehnice Anteproiect și Studiu de Fezabilitate

Ulterior aprobării PUZ se va demara demersul obținerii autorizării de construire, precum și de derulare a operațiunilor cadastrale menționate.

În ceea ce privește categoriile de costuri necesare pentru investiția în cauză, acestea includ costurile ce ar cădea în sarcina autorităților publice locale, investiția fiind în totalitate una publică.

Categoriile de costuri includ viabilizarea terenului, mobilarea acestuia cu rețele edilitare și infrastructură majoră de acces, realizarea clădirilor și dotărilor adiacente și amenajările peisagere.

Costurile vor fi detaliate în fazele următoare ale proiectului.

Redactat

arh. Eugen Pănescu

SC planwerk arhitectură și urbanism SRL

octombrie 2021





Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
Spitalul Clinic de Urgență Pentru Copii

Str. Borhanciului, f.n.
zona Sud-Estică a Municipiul Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci

Nr. CF: 327855

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Data: 2021



Denumirea obiectivului de investiții: Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată și studio de fezabilitate pentru obiectivul

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA**

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n.
zona Sud-Estică a Municipiului Cluj-Napoca, cartierul Borhanci

Beneficiar: **JUDEȚUL CLUJ – CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**
Calea Dorobanților, nr. 106, CP. 400609, Cluj-Napoca
tel. +40 372 64.00.00; fax +40 372 64.00.70;
e-mail: infopublic@cjcluj.ro

Proiectant general **4B CONSULTANȚĂ ARHITECTURĂ**
Alexandru Ioan Cuza 98A, Etaj 2, ap. 10, sector 1, București
tel. +40 726 206 374
e-mail: cluj-napoca@4b-arhitectura.ro

Elaborator PUZ **sc planwerk arhitectură și urbanism srl**
str. Georges Clemenceau, nr. 3
400021, Cluj-Napoca, județul Cluj
tel. 0264 439 488 / fax 0264 439 472
e-mail: office@planwerkcluj.org

Data **octombrie 2021**



Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA”, str. Borhanciului f.n., înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Planul urbanistic zonal “SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA”, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.
- (3) 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.



Partea II.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Se vor respecta reglementările prevăzute în Planul Urbanistic General – partea a II-a / Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor (capitolul 2 și capitolul 3).



Partea III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3 Lista unităților teritoriale de referință

- (1) Planul urbanistic zonal “SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA” stabilește următoarele unități funcționale, delimitate conform planșei P03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”:

UTR Is_A* – Zonă în curs de urbanizare prin prezentul PUZ:

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente urban

UTR Ve – Zonă vedere de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

UTR VPr – Zonă verde de protecție față de infrastructură majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

UTR Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente



Partea IV.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 4 Reglementări pentru zona studiată

- Planul urbanistic zonal - “SPITAL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII CLUJ-NAPOCA”, zona cartier Borhanci, str. Borhanciului f.n. stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

**Is_A***

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente (fostă zonă de urbanizare)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public de anvergură medie și mare pentru care organizarea în ansambluri unitare este necesară - centre medicale, educaționale, de conferințe, de cercetare, administrative etc. Ansamblurile vor fi realizate pe baza unor proiecte unitare, coerente și reprezentative, fiind identificabile ca atare în structura orașului. Specific va fi organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniamente, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona cuprinsă în cadrul acestui UTR se află în curs de urbanizare prin prezentul PUZ.

Etapele complete ale procedurii de urbanizare sunt descrise în continuare:

- (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțiile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.
- (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- (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, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.
- (4) aprobarea PUZ.
- (5) elaborarea 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 (piețe, spații verzi 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 lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.
- (8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în domeniul public

Pe baza PUZ-ului de urbanizare se poate reglementa ulterior o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrisă mai sus.

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

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 de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ s-au stabilit locații concrete și servituți de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Rețeaua de acces către obiectivele principale propuse prin PUZ va fi delimitată prin planul de reglementări și dezmembrat ca atare, în vederea realizării.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 aferentă documentației PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - este complet reglementat prin PUZ și în continuare se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, (conform Studiului de trafi și a proiectului de drumuri și platforme, precum și Anexeii 6 a Regulamentului aferent documentației PUG Cluj-Napoca), 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.

Spațiile exterioare, cu precădere cele amenajate peisager, vor prevedea posibilitatea de preluare filtrată și controlată a excesului de apă pluvială, prin retenție și absorbție lentă în sol.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ pre-universitar, universitar și cercetare funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de sănătate / învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.

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 instituțiilor publice și de interes public și deci a clădirilor / ansamblurilor, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Caracteristicile parcelelor - suprafețe, forme, dimensiuni - se vor stabili prin PUZ pentru fiecare caz în parte, pe baza normelor specifice în vigoare, capacitățile propuse etc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 10 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin PUZ.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca și a studiului de trafic aferent PUZ. 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 numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

Nu se admite amenajarea de parcaje la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar



în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUZ, în funcție de programul arhitectural și de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+5E
- (b) 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

În toate spațiile neconstruite este obligatorie amenajarea peisageră.

Intervențiile asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

Amenajările se vor face pe baza unui proiect unic pentru întregul ansamblu.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente exclusiv din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

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.

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 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 (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

CUT maxim = 2.2

**Ve**

Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principii ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CTATU.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

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



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.

Servituții 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 va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

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 jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția 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.



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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

In zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

In zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

In zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în planșa. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. In acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

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

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi 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 parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Zona e echipată edilitar complet.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Vpr**Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

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”)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, 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 de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a



spațiilor publice ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă
(c) edicule, componente ale amenajării peisagere

Cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 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 ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi 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 parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

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

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0



Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul și extravilanul municipiului Cluj-Napoca, a comunelor Căpușu Mare, Gilău, Florești, Feleacu, Apahida și Baci.

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.

Pe lângă centura metropolitană, această zonă de circulație cuprinde și mai multe drumuri de legătură, care asigură interconectarea centurii cu rețelele majore de străzi din Baci, Florești, Apahida și Feleac.

S_Tr_SI: sunt incluse parcări de scurtă durată, spații pentru servicii și centre de intervenții și întreținere.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil PUZ 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.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat și marcat grafic în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. SERVICIUTI 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 planșa „U-PUZ-I-II 03 Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”.



Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUZ (a se vedea planșa U-PUZ-I-II-03 „Reglementări Urbanistice”).

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 Șef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUZ (conform *Anexei 1*) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare sau inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT.

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.

Se recomandă realizarea de pasaje pietonale subterane pentru traversările în zona DN. Pasajele vor asigura accesul bicicliștilor și a cărucioarelor prin intermediul rampelor.

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.

S_Tr_SI: Centre de întreținere și intervenții.

Parcări de scurtă durată.



Spații de servicii, care cuprind parcări pentru vehicule grele și autoturisme, benzinării și spații comerciale.

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.

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

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

S_Tr_SI: conform normelor în vigoare și cerințelor tehnice specifice activității.

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

S_Tr_SI: conform normelor în vigoare și cerințelor tehnice specifice activității.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.



8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform normelor în vigoare și a proiectului tehnic aferent „*Drum Transregio Feleac TR35, Etapa I - Centura Metropolitană și Etapa II - Drumuri de legătură*”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform normelor în vigoare și a proiectului tehnic aferent „*Drum Transregio Feleac TR35, Etapa I - Centura Metropolitană și Etapa II - Drumuri de legătură*”.

S_Tr_SI: Staționarea autovehiculelor se va face în parcurile de scurtă durată și în spațiile de servicii, care cuprind parcuri pentru vehicule grele și autoturisme.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

S_Tr_SI: conform normelor în vigoare și cerințelor tehnice specifice activității.

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) 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)

S_Tr_SI: conform normelor în vigoare și cerințelor tehnice specifice activității.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

S_Tr_SI: conform normelor în vigoare și cerințelor tehnice specifice activității.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S_Tr_Sl: POT maxim admis: 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S_Tr_Sl: CUT maxim admis: 0.6.