METAPOLIS Architects | Studio de peisaj ANA HORHAT | Atelier MASS

STUDIU DE FEZABILITATE ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL în condițiile legii nr. 350/2001 modificată și actualizată pentru obiectivul AMENAJARE PARC EST, CLUJ-NAPOCA

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

MARTIE 2022

CUPRINS

1. INTRODUCERE 3

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 3

1.2. Date de sinteză 4

1.3. Obiectul PUZ 4

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 6

2.1. Evoluția zonei 6

2.2. Încadrarea în localitate 7

2.3. Elemente ale cadrului natural 7

2.4. Circulația 8

2.5. Ocuparea terenurilor 8

2.6. Echiparea edilitară 12

2.7. Probleme de mediu 13

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 14

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 14

3.2. Prevederi ale PUG 15

3.3 Valorificarea cadrului natural 15

3.4. Modernizarea circulației 16

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici 18

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 20

3.7. Protecția mediului 20

3.8. Obiective de utilitate publică 21

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 21

5. ANEXE 21

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Obiectivul de investiții:	STUDIU DE FEZABILITATE ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL în condițiile legii nr. 350/2001 modificata și actualizată pentru obiectivul AMENAJARE PARC EST, CLUJ-NAPOCA
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Calea Moților 1-3, Cluj-Napoca 400001
Proiectant general, asociere:	METAPOLIS Architects SPRL Avenue de la Chapelle 40, 1200 Bruxelles, Belgia BE0674856516 prin METAPOLIS Architects SRL Str. Alexandru Macedonski 17, Cluj, Romania RO43871229 Responsabil: arhitect urbanist Mircea Munteanu Tel: 0744 709 325 www.metapolis.eu Studio de peisaj ANA HORHAT SRL Str. Ecaterina Varga 6, ap. 8, Cluj, Romania 41811115 Responsabilă: arhitect peisagist Ana Horhat Tel: 0743 568 198 www.anahorhat.com Atelier MASS SRL Str. Inocențiu Micu Klein 18, Cluj, Romania RO28112047 Responsabil: arhitect Silviu Aldea Tel: 0736 399 940 www.ateliermass.ro contact@parculest.ro
Subproiectanți, colaboratori:	BiArh DOINA MUNTEANU Str. Alexandru Macedonski Nr. 17, Cluj Napoca Specialist urbanist: arh. Doina Munteanu PRODECO arhitectura si inginerie SRL Rețele edilitare, inginerie, construcții hidrotehnice Str. Emil Racoviță nr. 38/1, Cluj Napoca Responsabil: ing. Rareș Oargă
Data inițierii:	IULIE 2021
Număr proiect:	042 / 2021
Certificat de urbanism:	2341 / 28.07.2021

1.2. Date de sinteză

Suprafața zonei de reglementări PUZ: 641.080,5 mp

Suprafața totală cu zona de influență: 665.109 mp

1.3. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei program:

Prezentul plan urbanistic zonal are la baza proiectul câștigător al concursului de soluții Amenajarea Parcului Est organizat de către Municipiul Cluj-Napoca împreună cu Ordinul Arhitecților din Romania în perioada octombrie 2020 - februarie 2021.

Pe baza planului și odată cu aprobarea acestuia, se va trece la întocmirea fazelor subsecvente planificării urbanistice, în vederea implementării măsurilor propuse.

Zona care poartă deja denumirea de „Parcul Est" cuprinde luciul de apă și malurile Lacului 3, zona fostei pepiniere a RADP și o porțiune umedă care, alături de o salbă de lacuri, constituie un biotop unic în mediul urban. Oportunitatea de a amenaja această zonă a fost semnalată încă din perioada anilor '60 și '70, când au fost propuse mai multe proiecte pentru valorificarea oglinzilor de apă prezente și transformarea unui sit mlăștinos într-un spațiu de agrement. Proiectele nu s-au materializat, cu excepția regularizării malurilor Lacului 3 și înființarea unei pepiniere pe o porțiune plată și regulată a zonei de studiu, respectiv dragarea lacurilor din capătul pepinierei. Ultimii 30 de ani au adus desființarea pepinierei și naturalizarea unei porțiuni rămase umede a sitului.

Tema concursului Amenajarea Parcului Est formulează principalele scopuri și obiective ale intervenției asupra ansamblului:

- Amenajarea peisajeră a funcțiunilor de grădină publică cu toate dotările și echipamentele necesare (alei, locuri de odihnă, terenuri de joacă, locuri pentru activități sportive adecvate, iluminat public etc.);
- cât mai mare varietate de scenarii de utilizare;
- Realizarea unor investiții atractor care să anime parcul nou creat;
- Rezolvarea accesibilității și a legăturilor cu spațiile construite și plantate învecinate;
- Amenajarea malurilor Lacului 3;
- Creșterea suprafeței plantate la 60-75% din totalul sitului și augmentarea impactului ecologic asupra ariei de influență;
- Protejarea biocenozei existente;
- Identificarea unor metode inovatoare de interacțiune vizuală și auditivă cu biotopul protejat, fără a-i perturba procesele naturale;
- Amenajarea peisajeră a unor zone de protecție, care să medieze relația dintre grădina publică și biotopul conservat;

În perimetrul studiat se propune amenajarea unui parc, alei și pasarele pietonale, piste de biciclete, lucrări de reabilitare a sistemului hidrotehnic și a vegetației, iluminat public, mobilier de parc, o clădire-pavilion cu regim de înălțime S+P+1 cu sală de sport, sală multifuncțională, punct de informare și punct de alimentație publică, o seră-pavilion cu regim de înălțime P cu punct de informare și punct de alimentație publică, mici pavilioane parter în parc, vor fi modernizate segmente din trotuarele și străzile adiacente, se va regulariza Strada Dunării între numărul 158A și 172 și se vor amenaja trasee noi de acces pietonal, precum și parcări auto și de biciclete. În plus, la nivel de PUZ, se propune reglementarea zonei adiacente parcului în partea de nord în cartierul Între Lacuri pentru a permite pe termen lung regenerarea urbană zonei cu creșterea suprafeței de spații verzi, reconfigurarea circulației, introducerea de piste pentru biciclete, realizarea de parking-uri multietajate. Se propune de asemenea reglementarea construirii de noi clădiri publice pentru învățământ și asistență socială, inclusiv locuințe sociale/publice. În partea de vest se propune reglementarea profilul stradal pentru Aleea Valeriu Bologa și Aleea Profesor I. T. Stan din vecinătatea sud-vestică.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona de PUZ este alcătuită din:

- Zona de reglementări
- Zona de influență – pentru această zonă se studiază potențialul de dezvoltare și se fac recomandări de perspectivă

Conform Certificatului de urbanism nr. 2341 / 28.07.2021, PUG Cluj-Napoca încadrează suprafețele reglementate în următoarele UTR, delimitate conform planșei Situația existentă a prezentului PUZ: **UVa, Ve, VPr, UVs, UM3, ULc, Lc_A, Lip, Liu, Is_A, Ec, ED, RiM, TDS_M.A.p.N. și CB**.

1.4. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Studiu peisagistic, 2019, elaborator Absis Landscape Studio SRL

- Studiu pedologic, 2020, elaborator Horatio Fodor

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică, 2021, elaborator Bruma Simion

- Studiul de biodiversitate, 2021, elaboratori Bucs Szilard, Karina Battes, Ana Maria Corpade, Cristi Domsa, Mirela Câmpean, Mattis Attila, Szabo Anna

- Studiul dendrologic, 2021, elaborator Păunița Boancă Arhitectura Peisajului SRL

- Studiu geotehnic, 2021, elaborator Geo Search SRL

- Studiu hidrogeologic, 2021, elaborator Geo Search SRL

- Studiu hidrologic, 2021, elaborator Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor

- Concept preliminar, 2021, elaborator asociere Metapolis, sAH, Mass

- Avize solicitate prin CU

- Raport informare și consultare publică

Date statistice:

Nu este cazul

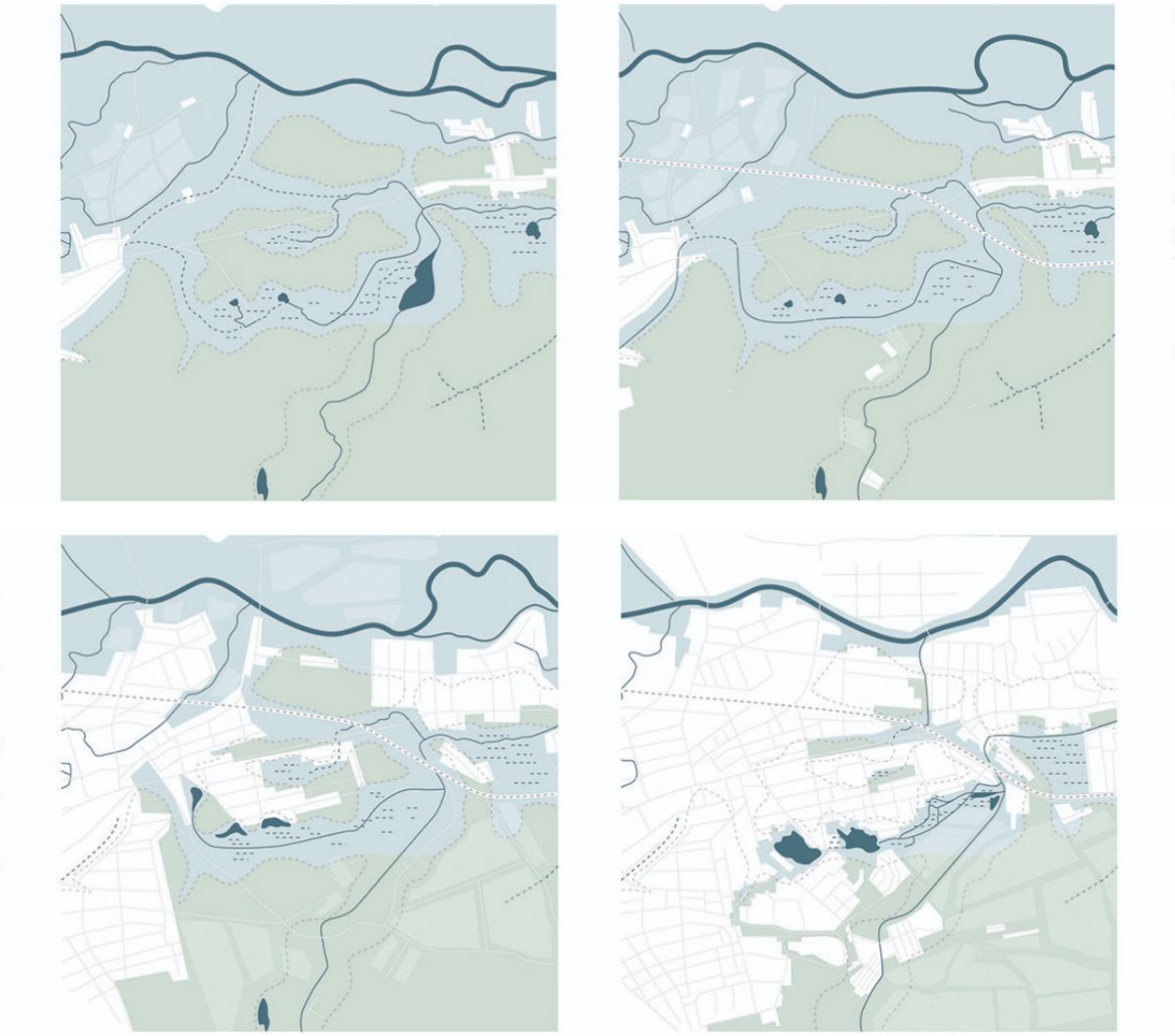
Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privește dezvoltarea urbanistică a zonei:

Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Pe prima ridicare topografică a Imperiului Habsburgic (Ridicarea Iosefină, 1769-1773), arealul mlăștinos situat la est față de oraș apare foarte marcat, aflându-se încă la o distanță considerabilă față de așezarea care, totuși, se extinsese deja cu mult dincolo incinta fortificată. Zona umedă a ceea ce constituie azi partea cea mai caracteristică a teritoriului studiat se regăsește și pe ridicările succesive. Abia pe planul din 1941 ajunge să fie construită partea dinspre nord a zonei mlăștinoase, de unde putem deduce că extinderea orașului în această direcție s-a petrecut în intervalul 1887 – 1940, perioadă care coincide aproximativ cu consolidarea societății industriale și în această parte a Europei.



1940 2020

Figura 1 – Evoluția istorică a amplasamentului

Au urmat etape succesive de amenajare a zonei mlăștinoase și realizarea unor amenajări hidrotehnice care au dus la o rețea lineară compusă din 5 lacuri alimentate în „cascadă”, începând cu Lacul 1, și cu vărsare în pârâul Becaș.

Ideea unui parc de mare amploare care să deservească zona estică a orașului nu este deloc una nouă, vizând zona mlăștinoasă situată în prelungirea cartierului Gheorghieni și la sud de viitorul cartier muncitoresc Între Lacuri. Deși aflat în imediata proximitate a Băilor Someșeni, cu tradiție în activități de loisir legate de apele sărate prezente în

zonă, primele demersuri pentru amenajarea zonei mlăștinoase încep în 1965-1967, în cadrul unui amplu plan de constituire a unor zone verzi amenajate la nivelul întregului oraș. Au fost realizate o serie de Detalii de Sistematizare pentru amenajarea zonei Pieței Sporturilor, revitalizarea Băilor Someșeni, înfrumusețarea malurilor Someșului Mic, modernizarea Parcului Central, transformarea Dealului Colina în grădină de cartier, punerea în valoare a Dealului Cetățuia, grădina de cartier Aurel Vlaicu și altele. 1967, s-a lansat comanda pentru realizarea „Parcului Tineretului", în zona lacurilor din Cartierul Gheorgheni, unde proiectanții (arh. Natalia Helgin, ing. horticol Ana Micu) au propus pe o suprafață de 140 hectare realizarea primului complex de agrement din jumătatea de est a orașului, afectată de la nord de poluarea chimică. Denumit „Parcul Est" pentru a sublinia poziția urbană a arealului, lucrările de dragare si amenajare a lacurilor, realizarea unor alei și plantări, au fost realizate parțial. În 1984 se va întocmi un nou proiect (arh. Vasile Mitrea, ing. Mircea Micu) care deși va ocupa o suprafață de 184 hectare va amplifica profilul din 1967. Astfel, menținându-se destinația de agrement și sport, se mai adăugau și alte funcțiuni în proiect, ca: prezența unei arii expoziționale (târg plus evenimente de artă), amplificarea suprafeței de apă la circa 25 hectare (numărul „oglinzilor" crescând de la 3 la 5) ceea ce ar permite realizarea unei piste de canotaj de 50/1000m (pe lacul 1-3), a unui ștrand și a unui club nautic, includerea unui patinoar deschis și a unor piste pentru competiții cicliste, valorificarea diferențelor de nivel pentru amenajarea unor arene de spectacole, transformarea cursului Pârâului Becaș într-o suită de ambienturi, articularea Parcului cu Băile Someșeni învecinate, și altele. Schimbarea de regim a zădărnicit aceste planuri, zona devenind un teritoriu derelict adesea folosit ca rampă de gunoi, cu lucrări hidrotehnice parțial realizate, o mlaștină în care natura a început să de dezvolte autonom. De asemenea, o bună parte a teritoriului ce fusese transformată în pepinieră pentru Serviciul spațiilor verzi ale orașului a fost lăsată în paragină, datorită în parte schimbărilor de statut juridic.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în interiorul perimetrului intravilan în partea estică a municipiului Cluj-Napoca, în prelungirea cartierului Gheorghieni și în proximitatea Băilor Someșeni, o zonă cu o mare presiune imobiliară.

Zona se învecinează:

- La nord-vest: cartierul Între Lacuri - străzile Galați, Tulcea și Dunării
- La sud-vest: Strada Între Lacuri, Lacul Gheorghieni, Iulius Mall, Str. Al. Vaida Voievod, Aleea Valeriu Bologa, Aleea Profesor I. T. Stan, cartierul Armatei, Baza Sportivă Gheorgheni și respectiv Strada Soporului
- La sud-est: Viitorul Cartier Sopor
- La nord-est: Calea Someșeni și zona Selgros

2.3. Elemente ale cadrului natural

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna se resimt și influențe atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile sunt în general lipsite de viscol. Temperatura medie anuală din aer este de 8,2°C. Media precipitațiilor anuale atinge 663mm.

În individualizarea particularităților climatice la nivelul amplasamentului intervin o serie de factori care pot fi încadrați în trei mari categorii: factorul radiativ (radiația solară), factorii dinamici (centrii barici și circulația atmosferică) și trăsăturile suprafeței active.

Particularitățile factorilor mai sus amintiți încadrează arealul analizat climatului temperat-continental moderat, cu ușoare nuanțe de excesivitate, regiunea fiind supusă în cea mai mare parte a anului unei circulații (advecții) predominant nord-vestice. Caracteristicile circulației atmosferice locale sunt deseori influențate de mișcarea descendentă a aerului pe versantul general estic al Munților Apuseni și de apariția proceselor foehnice. Aceste procese determină apariția unor diferențieri climatice față de zonele înconjurătoare: temperaturi mai ridicate, precipitații, umezeală relativă și nebulozitate mai scăzute. De asemenea, specifice pentru regiune sunt și inversiunile de temperatură din timpul iernii, care accentuează gradul de poluare al atmosferei și favorizează apariția unor temperaturi reduse în spațiile joase.

Teritoriul studiat are o întindere de aproximativ 66,5 hectare. Din acestea, circa 7,9 hectare sunt ocupate de o zonă umedă ce adăpostește un biotop care conferă unicitate viitorului Parc Est la scară urbană. Cu excepția

versantului din nord și al malurilor oglinzilor de apă (Lacul 3, precum și lacurile din zona naturală), terenul este în general plat, cu diferențele de nivel nedepășind câteva zeci de centimetri local, respectiv câțiva metri la scara întregului amplasament.

2.4. Circulaţia

Circulaţia auto

În proximitatea zonei studiate circulația se desfășoară pe:

- Strada Al. Vaida Voievod, arteră principală la scara urbană
- Aleea Valeriu Bologa, stradă de importanță locală
- Aleea Profesor I. T. Stan, stradă de importanță locală
- Strada Lucia Sturdza Bulandra, stradă de importanță locală
- Prelungirea străzii Lucia Sturdza Bulandra – străbate amplasamentul parcului de la sud-vest la nord-est, alee neclasificată ca stradă
- Strada General Nicolae Dăscălescu și Strada General Gheorghe Anghelescu care mărginesc latura estică a cartierului Armatei – străzi de importanță locală
- Strada General Gheorghe Avramescu, stradă de importanță locală în lungul văii Becaș
- Strada Soporului, stradă de legătură la scara urbană care se va conecta cu viitoarea centură metropolitană
- strada Calea Someșeni: arteră de legătură la scara urbană care se va conecta cu viitoarea centură metropolitană
- Strada Dunării – stradă de importanță medie la scara cartierului Între Lacuri
- Strada Galați – stradă de importanță locală
- Strada Tulcea – stradă de importanță locală
- Alee de acces Iulius Mall în continuarea străzii Între Lacuri – alee pentru accesul de serviciu și acces public în parcarea subterană a centrului comercial

Transportul public

Zona studiată are în vecinătatea imediată următoarele stații ale rețelei de transport public:

- pe Strada Dunării – liniile de autobuz 47 si 47B
- pe Strada Al. Vaida Voievod cu acces dinspre Iulius Mall liniile: 34, 48, 24,24B
- pe Strada Al. Vaida Voievod cu acces dinspre baza sportivă Gheorghieni liniile: 3, 24, 25, 24B
- pe Calea Someșeni, stația Băile Someșeni linia M45

Circulaţia velo

Zona studiată este lipsită în prezent de piste dedicate bicicliștilor. Există o pistă de mici dimensiuni pentru trotinete și patine cu rotile în cadrul unui loc de joacă amenajat pe amplasament

Circulaţia pietonală

Zona studiată suferă de carențe importante de accesibilitate pietonală. Există doar poteci amenajate spontan și există numeroase zone mlăștinoase foarte greu de traversat. Pe amplasament există doar 2 podețe pietonale care asigură conexiunea nord-sud, unul în dreptul actualului loc de joacă și altul în dreptul conductei de gaz, acesta din urmă în stare avansată de degradare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Conform Certificatului de urbanism nr. 2341 / 28.07.2021, PUG Cluj-Napoca încadrează suprafețele reglementate în următoarele UTR, delimitate conform planșei Situația existentă a prezentului PUZ: **UVa, Ve, VPr, UVs, UM3, ULc, Lc_A, Lip, Liu, Is_A, Ec, ED, RiM, TDS_M.A.p.N. și CB**.

Zone verzi:

UVa: Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Caracterul zonei:

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

Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și cu bicicleta;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisajere;
- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Ve: Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Caracterul zonei:

Zona cuprinde amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și cu bicicleta, 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.

VPr: Zonă verde de protecție fată de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică – spații verzi cu rol de protecție fată de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport ale energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;

UVs: Zonă verde cu rol de complex sportiv. Spatii verzi – parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

Zone de locuințe

Lc_A: Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990. Este zona marilor ansambluri rezidențiale mono-funcționale construite în perioada comunistă;

ULc: Zonă de locuințe colective realizate după 1990

Liu: Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban. 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). 6

Lip: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Zone de dotări publice

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

Zone dotări comerciale de mari dimensiuni

Ec: Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom. Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profiluri, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip „big box".

Zonă edilitară

ED: Zonă aferentă infrastructurii edilitare

Zonă cu destinație specială

TDS_MApN: Zonă cu destinație specială: terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale.

Zone mixte

RiM: Zonă mixtă

UM3: Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Având în vedere că zona de studiu se desfășoară pe terenuri cu regulamente urbanistice distincte, specific unor funcțiuni de referință distincte, calculul indicelui de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului se face distinct raportat la fiecare unitate de referință, conform capitolul 3.5.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată

Din punct de vedere al cutremurelor de pământ, zona studiata se încadrează in zona cu intensitate seismica 6 pe scara MSK este cu o perioada de revenire de cca. 100 ani. (conf.SR 11100/1-92)

Zona verde umedă se încadrează in zona cu potențial de producere a inundațiilor datorate cursului de apă Becaș.

Principalele disfuncționalități

Accesibilitate din exteriorul zonei verzi / Conexiuni deficitare

La nivel de conectivitate urbană, amplasamentul se prezintă ca o enclavă decupată de zonele perimetrale. Accesele actuale se fac de pe străzi secundare fără conexiuni evidente sau amenajate, la nivelul cartierelor adiacente. Singurul acces amenajat se face pe un pod pietonal dinspre cartierul Între Lacuri de pe Strada Galați unde se află un teren de joacă și un foișor situat pe malul Lacului 3. Accesul dinspre Strada Lucia Sturdza Bulandra este actualmente dificil atât datorită utilizării curente a fostei pepiniere RADP ca zonă de depozitare cu traficul greu aferent cât și datorită profilului actual al străzii, cu trotuare subdimensionate sau inexistente și delimitate de garduri pe întreaga lungime. Aleea mediană din fosta pepinieră, în continuarea străzii Lucia Sturdza Bulandra, segmentează amplasamentul pe direcția sud-vest / nord-vest. Odată cu dezvoltarea cartierului militar, dar și datorită suprasaturării cu trafic a axei est-vest a orașului, această alee tinde să fie utilizată informal ca și arteră de legătură auto, în contradicție cu utilizarea sa actuală conform PUG de zonă verde – parc. Această utilizare produce astfel un conflict între traficul auto și cel pietonal. De-a lungul pârâului Becaș, pe întreaga latură estică, înspre viitorul cartier Sopor, nu există niciun acces. Înspre nord, există un acces informal dinspre Strada Dunării, o prelungire a acestei străzi care acompaniază cele două lacuri Pepinieră pe latura nord estică a amplasamentului și se unește cu aleea din prelungirea străzii Lucia Sturdza Bulandra în dreptul traversării acesteia peste pârâul Becaș.

Figura 2

Degradarea zonei verzi

Amplasamentul se prezintă astăzi într-o stare avansată de degradare, zone însemnate fiind folosite pentru depozitarea adesea ilegală a deșeurilor, în special în zona situată între latura nordică a pepinierei și zona de protecție a biotopului. Singurele amenajări peisajere au fost realizate în vederea constituirii pepinierei orașului folosită de către administrația spațiilor verzi, însă aceasta, precum și anexele prezente pe amplasament, sunt în stare avansată de degradare fiind lăsate în paragină. Versantul cu expunere sudică, care face legătura între cartierul Între Lacuri și zona umedă se prezintă și el în stare de degradare, cu zone de alunecare a terenurilor sau de depozitare de deșeuri.

Figura 3

Lipsa dotărilor în zona verde

Actualmente, în afară de zona terenului de joacă și de aleea din prelungirea străzii Lucia Sturdza Bulandra, nu există alei amenajate de parcurgere a arealului, ci doar câteva poteci informale din pământ care nu au o logică funcțională sau continuitate. Există numeroase zone mlăștinoase care fac imposibilă parcurgerea amplasamentului. Canalele realizate cu ocazia lucrărilor hidrotehnice anterioare reprezintă bariere puternice în parcurgerea arealului accentuând senzația de enclavă. În afara podului pietonal dinspre Strada Galați mai există doar un singur punct de traversare a unui canal, fructul unor inițiative civice, și anume în dreptul conductei de gaz, dar în stare avansată de degradare, cu grad ridicat de periculozitate în special în perioadele cu umiditate ridicată.

Figura 4

Nu există iluminat în interiorul amplasamentului sau mobilier urban. Există un singur loc de joacă și activitate fizică care deservește cartierul Între Lacuri în zona străzii Galați. Toate amenajările din jurul Lacului 3 au caracter spontan sau improvizat, unele fiind rodul unor inițiative civice. Există locuri improvizate de locuitorii din zonă pentru pescuit în zona Lacului 3, improvizații cu risc de accidentare. Există mai multe tipuri de amenajări ad-hoc realizate cu materiale de proastă calitate, improprii, realizate ilegal de către locuitorii din zonă, ceea ce relevă nevoia de dotări a amplasamentului.

Sistem hidrotehnic

La nivelul sistemului hidrotehnic există disfuncționalități legate de calitatea apei din pârâul Becaș dar și a lacurilor Gheorgheni și Lacul 3. Lacul Gheorgheni se află în stare de degradare, afectat de lipsa de circulație a apei, a colmatării surselor de apă proaspătă sau a lipsei malurilor vegetate care au un rol important în oxigenarea apei.

Îndiguirea pârâului Becaș s-a dovedit în timp a fi deficitară, cu impact peisajer și ecologic negativ. Debitul minim din pârâul Becaș este de asemenea foarte scăzut, inclusiv din cauza dezvoltărilor imobiliare intense din amonte și a preluării unei părți a apelor pluviale în sistemul de canalizare publică. Canalele existente prezintă zone colmatate ceea ce împiedică circulația apei în arealul viitorului parc Est.

Vegetație

Din perspectiva vegetației existente, amplasamentul ar trebui privit diversificat, în baza unei zonificări, întrucât ne confruntăm cu realități foarte diferite. Lacul Gheorgheni, chiar dacă nu face parte din zona de intervenție este important, întrucât este parte din întregul ansamblu funcțional de zone umede. Aici se observă o mare discrepanță între malul sudic și cel nordic, diferență care generează o imagine incoerentă. Se observă de asemenea o mineralizare excesivă a malurilor, fiind necesară mai multă vegetație acvatică pentru curățarea și oxigenarea apei. Lacul 3 în schimb are un caracter mult mai natural. Din păcate zona de legătură dintre cele două lacuri este însă foarte anostă din punct de vedere al vegetației, trecerea dintre ele fiind bruscă și neprietenoasă. Unele dintre exemplarele impunătoare de arbori din sp. *Populus* care veghează malurile Lacului 3 se află în stare avansată de declin. Zona de stufăriș și tufăriș oferă o ambianță naturală dar totuși nesigură, lipsesc reperele vizuale de vegetație înaltă. Zona pârâului Becaș este aproape în totalitate neaccesibilă și nevalorificată. Zona de pepinieră transmite o imagine de abandon, o imagine haotică și confuză, între structura rigidă tipică de pepinieră pe de o parte și zonele de vegetație sălbatică cu caracteristici diferite care s-a intercalat în timp. În afara acestor diferențe de caracter, ceea ce unește toate aceste zone este lipsa de întreținere sau de intervenție și prezența vegetației invazive.

Figura 5

Lipsa dotărilor și clădirilor publice în zona de locuințe

Există un deficit de servicii publice: creșă, grădiniță, servicii sociale, locuințe publice/sociale, parcaje colective.

Organizarea defectuoasă a spațiului public în zona de locuințe

Lipsa în anumite zone a trotuarelor, lipsa pistelor pentru biciclişti, prezența dominantă a suprafețelor carosabile în detrimentul spațiilor verzi și a spațiilor pietonale.

2.6. Echiparea edilitară

Conform avizelor de amplasament

2.7. Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadru natural - cadru construit

Zona viitorului Parc Est reprezintă un ecosistem urban albastru-verde ce menține încă o mare varietate de habitate naturale, cu iazuri, canale de apă, stufărișuri vaste, un pârâu și fragmente de pădure riverană. Acesta reprezintă însă ultimul fragment rămas dintr-un complex mult mai mare de zonă umedă pierdut din cauza urbanizării din ultimii 40 de ani. Se găsesc aici și câțiva copaci bătrâni (salcie, plop negru), elemente de peisaj cu o importanță crucială pentru biodiversitate.

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Riscuri legate de degradarea sistemului hidrotehnic

Există riscul degradării în continuare a sistemului hidrotehnic și a calității apei din pârâul Becaș dar și a lacurilor Gheorgheni și Lacul 3. Sistemul este afectat de lipsa de circulație a apei, a colmatării surselor de apă proaspătă sau a lipsei malurilor vegetate care au un rol important în oxigenarea apei. Îndiguirea pârâului Becaș s-a dovedit în timp a fi deficitară, cu impact peisajer și ecologic negativ. Debitul minim din pârâul Becaș este de asemenea foarte scăzut, inclusiv din cauza dezvoltărilor imobiliare intense din amonte și a preluării unei părți a apelor pluviale în sistemul de canalizare publică. Canalele existente prezintă zone colmatate ceea ce împiedică circulația apei în arealul viitorului parc Est.

Riscuri legate de speciile invazive

Speciile invazive se consideră a fi acele specii alohtone (introduse sau ajunse în România de pe alte continente) care se răspândesc în mod agresiv, înlocuind speciile autohtone (native), afectând biodiversitatea, cauzând extincția unor specii rare, transformând ecosistemele naturale, iar pe lângă acestea, cauzând și serioase daune economice: *Acer negundo, Ailanthus altissima, Abrosia artemisifolia, Amorpha fructicosa, Bidens frondosa, Eichinocystis lobata, Eleagnus angustifolia, Erigeron annus, Erigeron canadensis, Fallopia japonica, Helianthus tuberosus, Impatiens parviflora, Parthenocissus inserta, Parthenocissus quinquefolia, Phytolaca esculenta, Robinia pseudoacacia, Solidago canadensis, Solidago gigantea, Symphyotrichum lanceolatum, Thlandiantha dubia, Xanthium orientale, Xanthium strumarinum, Hippophae rhamnoides.* În urma evaluărilor efectuate de experții de specialitate și ca rezultat a Studiului de Biodiversitate, în perioada 2018-2021 pe arealul Parcului Est au fost identificate 32 specii de plante alohtone, răspândite din cauza unui abandon persistent și a lipsei de întreținere a exemplarelor pe o perioadă de câteva decenii pe suprafața Parcului Est, care în prezent concurează cu vegetația autohtonă valoroasă.

Riscuri legate de depozitarea ilegală de deșeuri și lipsa controlului social

Depozitarea ilegală de deșeuri din prezent de pe amplasamentul zonei verzi riscă să se perpetueze datorită lipsei controlului social și/sau instituțional.

2.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona studiată oferă o gamă largă de activități potențiale de petrecere a timpului liber atât privind componenta de recreere cât și cea educativă legată de aspectele de biodiversitate: un potențial parc de mari dimensiuni cu important rol recreativ la scara orașului, joacă și sport, trasee tematice și instalații specifice legate de diversitatea habitatelor prezente pe amplasament.

2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În perimetrul studiat se propune amenajarea unui parc, alei și pasarele pietonale, piste de biciclete, lucrări de reabilitare a sistemului hidrotehnic și a vegetației, iluminat public, mobilier de parc, o clădire-pavilion cu regim de înălțime S+P+1 cu sală de sport, sală multifuncțională, punct de informare și punct de alimentație publică, o seră-pavilion cu regim de înălțime P cu punct de informare și punct de alimentație publică, mici pavilioane parter în parc, vor fi modernizate segmente din trotuarele și străzile adiacente, se va regulariza Strada Dunării între numărul 158A și 172 și se vor amenaja trasee noi de acces pietonal, precum și parcări auto și de biciclete. În plus, la nivel de PUZ, se propune reglementarea zonei adiacente parcului în partea de nord în cartierul Între Lacuri pentru a permite pe termen lung regenerarea urbană zonei cu creșterea suprafeței de spații verzi, reconfigurarea circulației, introducerea de piste pentru biciclete, realizarea de parking-uri multietajate. Se propune de asemenea reglementarea construirii de noi clădiri publice pentru învățământ și asistență socială, inclusiv locuințe sociale/publice. În partea de vest se propune reglementarea profilul stradal pentru Aleea Valeriu Bologa și Aleea Profesor I. T. Stan din vecinătatea sud-vestică.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 Studiul de biodiversitate:

Conform studiului anexat.

3.1.2 Studiul dendrologic:

Conform studiului anexat.

3.1.3 Studiul hidrogeologic:

Conform studiului anexat.

3.1.4 Studiul peisajer:

Conform studiului anexat.

3.2. Prevederi ale PUG

Planul urbanistic general Cluj-Napoca (2014, actualizat parțial în 2018) identifică și formulează o serie de obiective și măsuri menite a îmbunătăți calitatea vieții în oraș și care sunt relevante pentru zona PUZ :

Valorificarea, conservarea și protejarea fondului construit valoros și a peisajului cultural (patrimoniul construit și natural) ca factor al dezvoltării și al identității teritoriale

Relația orașului cu peisajul ca unul din punctele esențiale ale concretizării profilului durabil al Clujului. Conectarea într-o rețea a spațiilor de agrement, a valorilor cadrului natural păstrate în interiorul și în exteriorul zonei construite a orașului.

Folosirea unor elemente importante ale topografiei orașului pentru a constitui repere și din punct de vedere al utilizării, din punct de vedere peisajer valoroase.

Amenajarea spațiului public cu prioritate pentru confortul folosirii pietonale.

Conform PUG Cluj-Napoca, suprafețele reglementate se încadrează în următoarele UTR, delimitate conform planșei Situația existentă a prezentului PUZ:

UVa: Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Ve: Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

VPr: Zonă verde de protecție fată de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică – spații verzi cu rol de protecție fată de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport ale energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;

UVs: Zonă verde cu rol de complex sportiv

Lc_A: Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990.

ULc: Zonă de locuințe colective realizate după 1990

Liu: Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban

Lip: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

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

Ec: Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

ED: Zonă aferentă infrastructurii edilitare

TDS_MApN: Zonă cu destinație specială: terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale

RiM: Zonă mixtă

UM3: Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prezentul PUZ detaliază reglementările urbanistice din PUG pentru a asigura:

Punerea în valoare a elementelor naturale majore, cursuri și lucii de apă, elemente topografice, masive plantate

Reabilitarea sistemului hidrotehnic

Reabilitarea, punerea în valoare și diversificarea vegetației parcului

Accesibilizarea parcului și crearea de legături la scara orașului

Crearea unei imagini continue și coerente la nivelul suprafețelor minerale

Crearea unui sistem de piese de mobilier în acord cu abordarea naturalistă

Crearea unei game de dotări legate de cadrul natural diversificate funcțional

Crearea unui sistem de iluminat articulat, sensibil și atmosferic, cu o atenție specială la impactul său asupra cadrului natural

Realizarea unei clădiri-pavilion cu regim de înălțime S+P+1 cu punct de informare despre biodiversitatea parcului, punct de alimentație publică, sală multifuncțională, și sală de sport, cu acces din Strada G-ral Nicolae Dăscălescu.

Realizarea unei sere - pavilion didactice cu punct de informare despre biodiversitatea parcului și punct de alimentație publică, cu acces din Calea Someșeni.

Realizarea de mici pavilioane parter în parc cu rol de facilitare a observației faunei și florei parcului.

Figura 6 Încadrarea într-un potențial sistem de spații verzi metropolitan în lungul văii Becaș

3.4. Modernizarea circulației

Prezentul PUZ reglementează modernizarea circulației în cadrul parcului și în zonele învecinate după cum urmează:

Îmbunătățirea accesului către parc și a circulației din zonele adiacente:

- întregirea profilului străzii Lucia Sturdza Bulandra pentru a include o pistă pentru biciclişti în dublu sens pe întreaga lungime precum și trotuare conforme care să facă legătura între Aleea Vaida Voievod și baza sportivă Gheorgheni, respectiv baza sportivă Gheorgheni și parcul propus
- realizarea unei legături pietonale între Strada Lucia Sturdza Bulandra și Strada Străjerului, printre cartierul de case MApN și zona verde de sub cimitirul militar
- realizarea unei parcări pentru vizitatori la intrarea dinspre Strada Lucia Sturdza Bulandra
- deschiderea unei legături pietonale publice între capătul Aleii Profesor I. T. Stan și zona Lacului 3
- reglementarea profilului Aleii Profesor I. T. Stan
- realizarea unei legături pietonale publice între capătul Aleii Valeriu Bologa și zona Lacului 3 pentru a lega noul parc atât cu zona nordică a complexului de locuit Micro 1 din cartierul Gheorgheni (structurat de Aleea Herculane) cât și cu instituțiile publice de pe Aleea Valeriu Bologa
- reglementarea profilului Aleii Valeriu Bologa pentru a include trotuare, piste pentru biciclişti precum și o zonă verde consistentă
- reducerea la minimum și restricționarea accesului auto în zona adiacentă Lacului 1 Gheorgheni, la capătul Străzii Între Lacuri
- restructurarea circulațiilor și a parcărilor în partea sudică a cartierului Între Lacuri, pentru a permite regenerarea urbană a zonei cu creșterea suprafeței de spații verzi și dotări publice
- eliminarea accesului auto de pe strada Galați pe segmentul adiacent malului nordic al Lacului 3 și introducerea de trotuare și a unei piste pentru biciclişti, respectiv spații verzi cu locuri de joacă și sport
- realizarea unui garaj public colectiv cu regim de înălțime D + acoperiș terasă carosabilă, adiacent imobilului de pe Strada Dunării nr. 22
- realizarea unui garaj public colectiv cu regim de înălțime D + P + 1 + acoperiș terasă carosabilă, adiacent imobilului de pe Strada Dunării nr. 24-26
- comasarea parcajelor la sol în mod compact în dreptul imobilelor de pe Strada Tulcea nr. 2, 7, 9 și 11, cu acces unic din Strada Tulcea
- realizarea unui garaj public colectiv cu regim de înălțime D + P + 1 + acoperiș terasă carosabilă, în partea de vest a Străzii Tulcea
- restructurarea profilului străzii Tulcea cu introducerea unui sens unic pentru autoturisme și piste pentru biciclişti
- restructurarea profilului străzii Galați între numerele 22 și 34 cu introducerea unui sens unic pentru autoturisme (acces dinspre Strada Tulcea 6, ieșire spre Strada Tulcea 18), parcări în lungul străzii, aliniamente de arbori și piste pentru biciclişti
- eliminarea accesului auto de pe Strada Galați la est de numărul 34, până la stația de gaz și introducerea de trotuare și a unei piste pentru biciclişti, respectiv spații verzi cu locuri de joacă și sport
- realizarea a două garaje colective subteran la subsolul celor două clădiri publice propuse lângă stația de gaz
- realizarea unui acces pietonal și velo în parc pe Strada Dunării nr. 144, în dreptul străzii Harghita
- regularizarea profilului străzii Dunării la o lățime de 13m (trotuare, piste pentru biciclişti și carosabil în dublu sens) pentru a permite conectarea liniei de transport în comun din cartierul Între Lacuri cu Calea Someșeni și viitorul Tren Metropolitan
- realizarea unei parcări publice, a unui acces pietonal în parc, respectiv posibilitatea realizării unei stații de transport în comun în dreptul acesteia, pe Strada Dunării nr. 166
- realizarea unei parcări publice, a unui acces pietonal în parc, respectiv posibilitatea realizării unei stații de transport în comun în dreptul acesteia, pe Calea Someșeni nr. 6-8
- realizarea unei legături consistente pietonale și pentru biciclişti pe malul drept al pârâului Becaș, de la Calea Someșeni în nord la Strada Sopor în sud
- realizarea de legături pietonale dinspre viitorul cartier Sopor spre viitorul parc, peste pârâul Becaș, în dreptul arterelor pietonale propuse prin PUZ Sopor

Realizarea unui ansamblu coerent de alei în interiorul parcului:

- circulațiile din interiorul Parcului Est vor fi exclusiv pietonale și cicliste
- vehiculele de întreținere și cele de aprovizionare a unităților de alimentație publică vor avea acces numai ocazional și restricționat

- aleile existente pe amplasament vor fi desființate, iar în loc se va realiza un sistem de alei care să asigure o mai bună accesibilitate dar și o îndepărtare a fluxurilor de persoane de zonele naturale ce necesită o protecție mai ridicată
- majoritatea aleilor din interiorul parcului vor fi realizate din agregate compactate permeabile la apă stabilizate prin procese naturale
- se vor amenaja pasarele pietonale pentru traversările canalelor și a zonelor umede
- în toate zonele de acces se vor prevedea parcări pentru biciclete

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

Se propune crearea unei zone verzi de parc cu acces public nelimitat (Va*, Ve*, VPr* și VS*) compus din suprafețele UVa, Ve, VPr și UVs actuale, extinse cu o serie de suprafețe din UTR adiacente. În cadrul acestei zone verzi unificate se propune amenajarea unui parc, alei și pasarele pietonale, piste de biciclete, lucrări de reabilitare a sistemului hidrotehnic și a vegetației, iluminat public, mobilier de parc, o clădire-pavilion cu regim de înălțime S+P+1 cu sală de sport, sală multifuncțională, punct de informare și punct de alimentație publică, o seră-pavilion cu regim de înălțime P cu punct de informare și punct de alimentație publică, mici pavilioane parter în parc, vor fi modernizate segmente din trotuarele și străzile adiacente și se vor amenaja trasee noi de acces pietonal, precum și parcări auto și de biciclete.

Se propune de asemenea regenerarea urbană a zonei adiacente parcului în partea de nord (Lc_A*), în cartierul Între Lacuri, în scopul creșterii suprafeței de spații verzi, amenajării de locuri de joacă și sport de proximitate, reconfigurarea circulației, introducerea de piste pentru biciclete, realizarea de parcări pentru biciclete și parking-uri auto multietajate.

Tot în vecinătatea nordică a parcului se propune crearea a trei zone pentru clădiri publice de învățământ și asistență socială, inclusiv locuințe sociale/publice (IS_A*).

INDICI PROPUȘI

Va*:	POT max. = 2.5%	CUT max.= 0,05
Ve*:	POT max. = 1%	CUT max.= 0,02
VPr*:	POT max. = 0%	CUT max.= 0
VS*:	POT max. = 10%	CUT max.= 0,2
Is_A*:	POT max. = 60%	CUT max.= 2,2
Lc_A*:	POT max. = 60%/75%	CUT max.= 1,2/1,5
Lc*:	POT max. = 20/30/35/40/60%	CUT max.= 1/1,1/1,2

BILANȚ TERITORIAL PENTRU ZONA DE REGLEMENTĂRI PUZ							
Zone Funcționale	**UTR**	**Suprafață existentă**			**Suprafață propusă**		
		mp	**% zonă**	**% UTR**	**mp**	**% zonă**	**% UTR**
Zone verzi	Uva	329,926.3	**78.45%**	51.46%	-	**83.57%**	0.00%
	Va*	-		0.00%	183,535.0		28.63%
	Ve	140,157.0		21.86%	319,320.0		49.81%
	VPr	24,868.1		3.88%	24,868.1		3.88%
	UVs	8,003.8		1.25%	8,003.8		1.25%
Zone dotări publice	Is_A	7,620.4	**1.81%**	1.19%	7,573.5	**2.10%**	1.18%
	Is_A*	-		0.00%	5,870.6		0.92%
	CB	3,965.6		0.62%	-		0.00%
Zone mixte	RiM	1,407.8	**1.18%**	0.22%	607.7	**0.70%**	0.09%
	UM3	6,130.4		0.96%	3,865.0		0.60%
Zone locuințe	ULc	20,128.9	**14.39%**	3.14%	8,581.0	**11.56%**	1.34%

	Lc_A	63,391.3		9.89%	62,338.4		9.72%
	Lip	1,680.5		0.26%	1,680.5		0.26%
	Liu	7,060.4		1.10%	1,487.4		0.23%
Zonă comerț big-box	Ec	9,853.8	**1.54%**	1.54%	2,205.6	**0.34%**	0.34%
Zonă edilitară	ED	1,515.4	**0.24%**	0.24%	1,515.4	**0.24%**	0.24%
Zonă destinație specială	TDS	15,370.8	**2.40%**	2.40%	9,628.5	**1.50%**	1.50%
TOTAL		**641,080.5**	**100%**	100%	**641,080.5**	**100%**	100%

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR **Va***				
Utilizare	**Suprafață existentă**		**Suprafață propusă**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Construcții	1957.4	1.0665	3806.5	2.073991
Alei, drumuri, suprafețe minerale impermeabile și semi-permeabile	23749.6	12.94009	14025.2	7.641703
Spații verzi	157828	85.99341	165703.3	90.28431
din care suprafețe minerale permeabile (nisip, pietriș, zgură, etc)			*10309.4*	*5.61713*
TOTAL	**183535**	**100**	**183535**	**100**

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR **Ve***				
Utilizare	**Suprafață existentă**		**Suprafață propusă**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Construcții	732.3	0.229331	790	0.247401
Alei, drumuri, suprafețe impermeabile și semi-permeabile	31153.2	9.756107	30537	9.563134
Spații verzi	287434.5	90.01456	287993	90.18947
din care suprafețe minerale permeabile (nisip, pietriș, zgură, etc)			*6766.8*	*2.119128*
TOTAL	**319320**	**100**	**319320**	**100**

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR **VPr**				
Utilizare	**Suprafață existentă**		**Suprafață propusă**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Construcții		0		0
Alei, drumuri, suprafețe impermeabile și semi-permeabile	1254.5	5.044615	2166.0	8.709954
Spații verzi	23613.6	94.95538	22702.1	91.29005
TOTAL	**24868.1**	**100**	**24868.1**	**100**

Total zone verzi Va, Ve, VPr:

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR **Va*+Ve*+VPr**				
Utilizare	**Suprafață existentă**		**Suprafață propusă**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Construcții	2689.7	0.50968	4596.5	0.871006
Alei, drumuri, suprafețe impermeabile și semi-permeabile	56157.3	10.64143	46728.2	8.854682
Spații verzi	468876.1	88.84889	476398.4	90.27431
din care suprafețe minerale permeabile (nisip, pietriș, zgură, etc)	*24868.1*		*41944.3*	*7.948164*
TOTAL	**527723.1**	**100**	**527723.1**	**100**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Eventuale devieri, modificări, completări ale rețelelor existente vor fi detaliate în fazele subsecvente de proiectare: SF, DTAC

Retele de distributie apa potabilă

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

Retele de canalizare menajeră

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

Retele de canalizare pluvială

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

Retea de alimentare apa tehnologică/menajeră

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

Gaze naturale

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

Telecomunicații

Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – Plan coordonator rețele edilitare, anexate.

3.7. Protecția mediului

Se vor respecta prevederile legislației privitoare la protecția mediului.

Sunt propuse plantații de arbori, vegetație medie și joasă, în cadrul amenajărilor exterioare.

Eventualele tăieri de arbori necesare pentru punerea în valoare a obiectivului de patrimoniu arhitectural vor fi compensate cu plantări de arbori noi tot în cadrul parcului.

Planul propune păstrarea zonelor naturale, în vederea sprijinirii biodiversității.

Planul propune măsuri de protecție specifice detaliate în memoriul de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Circulația terenurilor: Pentru realizarea obiectivului de utilitate publică Parcul Est, Planul Urbanistic Zonal propune trecerea în domeniul public al municipiului a terenurilor din zona parcului și a zonelor sale de acces aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, respectiv a celor aflate în proprietatea statului, conform planșei 07 Circulația terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Odată cu aprobarea prezentului plan, se va trece la întocmirea, avizarea și autorizarea fazelor subsecvente de proiectare: studiu de fezabilitate, documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, proiect tehnic, detalii de execuție.

5. ANEXE

PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE PARC EST CLUJ-NAPOCA
METAPOLIS Architects | Atelier MASS | Studio de peisaj ANA HORHAT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

MARTIE 2022

Obiectivul de investiții:	STUDIU DE FEZABILITATE ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL în condițiile legii nr. 350/2001 modificata și actualizată pentru obiectivul AMENAJARE PARC EST, CLUJ-NAPOCA
Beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Calea Moților 1-3, Cluj-Napoca 400001
Proiectant general, asociere:	METAPOLIS Architects SPRL Avenue de la Chapelle 40, 1200 Bruxelles, Belgia BE0674856516 prin METAPOLIS Architects SRL Str. Alexandru Macedonski 17, Cluj, Romania RO43871229 Responsabil: arhitect urbanist Mircea Munteanu Tel: 0744 709 325 www.metapolis.eu Studio de peisaj ANA HORHAT SRL Str. Ecaterina Varga 6, ap. 8, Cluj, Romania 41811115 Responsabilă: arhitect peisagist Ana Horhat Tel: 0743 568 198 www.anahorhat.com Atelier MASS SRL Str. Inocențiu Micu Klein 18, Cluj, Romania RO28112047 Responsabil: arhitect Silviu Aldea Tel: 0736 399 940 www.ateliermass.ro contact@parculest.ro
Subproiectanți, colaboratori:	BiArh DOINA MUNTEANU Str. Alexandru Macendonski Nr. 17, Cluj Napoca Specialist urbanist: arh. Doina Munteanu PRODECO arhitectura si inginerie SRL Rețele edilitare, inginerie, construcții hidrotehnice Str. Emil Racoviță nr. 38/1, Cluj Napoca Responsabil: ing. Rareș Oargă

CUPRINS

I. DISPOZIŢII GENERALE 4
ARTICOLUL 1 Rolul regulamentului 4
ARTICOLUL 2 Baza legală a elaborării 4
ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism 4

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 5

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ 6
ARTICOLUL 4 Lista unităților teritoriale de referință 6

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ 7

VA* 7

VE* 13

VPR* 19

VS* 25

IS_A* 30

LC_A* 35

LC* 42

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – Amenajare Parc Est Cluj-Napoca este adoptat de către Consiliul 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.

ARTICOLUL 1 Rolul regulamentului

1.1. 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 potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.
1.2. Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal – Amenajare Parc Est Cluj-Napoca, înlocuieşte, pentru perioada de valabilitate a documentaţiei, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

ARTICOLUL 2 Baza legală a elaborării

2.1. Planului urbanistic zonal – Amenajare Parc Est Cluj-Napoca și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

3.1. La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei reglementate vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

3.2. Condiții generale legate de autorizarea directă a construirii
a. Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentaţie de urbanism prealabilă.
b. Autorizarea directă a construirii este permisă doar în condițiile respectării integrale a prevederilor prezentului R.L.U. și numai pentru acele amplasamente și situații pentru care R.L.U. nu menționează în mod explicit necesitatea elaborării avizării și aprobării unor documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.
c. În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primăria mun. Cluj Napoca are dreptul, după caz, să respingă în mod justificat această cerere sau să solicite elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z..
d. Autorizarea executării lucrărilor de construcție se va face cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 și a normelor de aplicare ale acesteia. Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism vor fi cele conforme cu legislația specifică, cu amendamentele specificate în prezentul R.L.U.
e. În cursul procesului de autorizare și executare a lucrărilor de construcție, toți factorii implicați vor respecta prevederile referitoare la calitatea în construcții din Legea nr. 10/1995 și din actele normative subsecvente acesteia.
f. Autorizarea executării construcţiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislaţiei specifice.
g. Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranţă ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecţia sistemelor de alimentare cu energie

electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicaţie și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare (zone de protecţie, distanţe de siguranţă etc., precum cele prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997).
h. Se interzice realizarea oricăror construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecţiilor și realizarea parcajelor.

II. REGULI DE BAZĂ 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).

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 Lista unităţilor teritoriale de referinţă

4.1. Planul urbanistic zonal – Amenajare Parc Est Cluj-Napoca stabilește următoarele unități funcționale, delimitate conform planșei nr. 3.1 „Reglementări urbanistice - Zonificare”:

UTR Va*	Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice cu acces public nelimitat
UTR Ve*	Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic
UTR Vs*	Zonă verde cu rol de complex sportiv cu acces public nelimitat
UTR Is*	Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituită în ansambluri independente
UTR Lc_A*	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990
UTR Lc	Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul urbanistic zonal – Amenajare Parc Est Cluj-Napoca stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

VA*

Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Spații verzi – parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

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

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

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

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea 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

pentru biciclişti, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, cu excepția accesului restricționat în parcările organizate în zonele de intrare, respectiv a accesului de întreținere și acces de urgență. Viteza de deplasare a autovehiculelor va fi limitată la 5km/h, iar staționarea va fi permisă exclusiv pe locurile prevăzute în zonele de acces. Accesul de întreținere trebuie limitat în timp cât mai mult, fiind permis exclusiv în intervalele orare ce trebuie reglementate detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului de amenajare și va fi coerent pentru imaginea urbană.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
(b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
(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 interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
(e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă;
(f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
(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) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
(i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, exclusiv în zonele specificate în planșa de Reglementări, 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.
(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil
(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 împrejmuiri de nici un fel
(g) finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
(h) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile
(i) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
(j) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
(k) sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

(a) durata lor să nu depășească cumulat 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
(b) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată.
(c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se interzice amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată.
(d) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau

canalizare).
(e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.
Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECŢIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(a) plantații înalte, medii și joase
(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisajere
(e) terenuri sportive pe iarbă naturală
(f) terenuri sportive pe zgură și material dur, exclusiv în zonele prevăzute prin PUZ
(g) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere
(h) puncte de informare, puncte de alimentație publică, săli de sport și săli multi-funcționale, exclusiv în zonele prevăzute prin PUZ

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE 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. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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.

SECŢIUNEA 3. CONDIȚII DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se impune unificarea parcelelor aferente parcului și trecerea lor în proprietate publică.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 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 5 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 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflata 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 de 6m.

8. CIRCULAŢII ŞI 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 se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice în conformitate cu planșa 3.1 Reglementări urbanistice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă sau atic în cel mai înalt punct al clădirilor nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de D+P+E.

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).

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

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 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

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisajere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD sau PUZ.

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 si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care

generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

14. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel în cadrul zonei și spre spațiile publice adiacente.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private din afara UTR Vs vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 2.5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

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 zonei.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,05 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

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 zonei.

VE*

Zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor pârâului Becaș și zona lacurilor adiacente, incluzând 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.
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. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD.

Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

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

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Cursurile de apă vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasi natural 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. SERVITUŢI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea 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 pentru biciclişti, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, cu excepția accesului restricționat în parcările organizate în zonele de intrare, respectiv a accesului de întreținere și acces de urgență. Viteza de deplasare a autovehiculelor va fi limitată la 5km/h, iar staționarea va fi permisă exclusiv pe locurile prevăzute în zonele de acces. Accesul de întreținere trebuie limitat în timp cât mai mult, fiind permis exclusiv în intervalele orare ce trebuie reglementate detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului de amenajare și va fi coerent pentru imaginea urbană.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
(b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
(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 interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
(e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă;
(f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
(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) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
(i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, exclusiv în zonele specificate în planșa de Reglementări, 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.
(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil
(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 împrejmuiri de nici un fel
(g) finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
(h) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile
(i) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
(j) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
(k) sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

(a) durata lor să nu depășească cumulat 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
(b) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată.

(c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se interzice amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată.
(d) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
(e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.
Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECŢIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(a) plantații înalte, medii și joase
(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisajere
(e) grupuri sanitare, spații pentru întreținere
(f) lucrări și amenajări hidrotehnice

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se impune unificarea parcelelor aferente parcului și trecerea lor în proprietate publică.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 5 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 5 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 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflata 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 de 6m.

8. CIRCULAŢII ŞI 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 se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice în conformitate cu planșa 3.1. Reglementări urbanistice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă sau atic în cel mai înalt punct al clădirilor nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de D+P+E.

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).

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

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 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

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisajere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD sau PUZ.

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 si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care

generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

14. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel în cadrul zonei și spre spațiile publice adiacente.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private din afara UTR Ve vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

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 zonei.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,02 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

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 zonei.

VPR*

Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂŢII TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Zona cuprinde:
(a) spaţii verzi cu rol de protecţie faţă de infrastructura majoră – reţele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc.;
(b) spaţii verzi cu rol de protecţie sanitară faţă de gropi de gunoi active sau în conservare staţii de epurare a apelor uzate etc.;
(c) zone verzi pentru reconstrucţia ecologică a unor teritorii degradate;
(d) plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor abrupţi, rezultat al unor intervenţii antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situaţii / caz în parte. Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii.

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

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea 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 pentru biciclişti, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, cu excepția accesului restricționat în parcările organizate în zonele de intrare, respectiv a accesului de întreținere și acces de urgență. Viteza de deplasare a autovehiculelor va fi limitată la 5km/h, iar staționarea va fi permisă exclusiv pe locurile prevăzute în zonele de acces. Accesul de întreținere trebuie limitat în timp cât mai mult, fiind permis exclusiv în intervalele orare ce trebuie reglementate detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului de amenajare și va fi coerent pentru imaginea urbană.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
(b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
(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 interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
(e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă;
(f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
(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) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
(i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, exclusiv în zonele specificate în planșa de Reglementări, 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.
(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil
(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 împrejmuiri de nici un fel
(g) finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
(h) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile
(i) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
(j) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
(k) sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

(a) durata lor să nu depășească cumulat 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
(b) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată.
(c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se interzice amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată.
(d) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
(e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECŢIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:
(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
(b) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(c) edicule, componente ale amenajării peisajere
(d) construcții subterane
(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții
(f) lucrări și amenajări hidrotehnice

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiţia compatibilităţii.

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.

3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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 OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI 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 se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice în conformitate cu planșa 3.1. Reglementări urbanistice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIŢII 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.

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

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

13. SPAŢII LIBERE ȘI SPAŢII PLANTATE

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisajere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD sau PUZ.

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 si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza

doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

14. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel în cadrul zonei și spre spațiile publice adiacente.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private din afara UTR VPr vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și

pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

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

VS*

Zonă verde cu rol de complex sportiv cu acces public nelimitat

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Spații verzi – parcuri, terenuri sportive publice, cu acces public nelimitat.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

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

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

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

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea 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 pentru biciclişti, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului de amenajare și va fi coerent pentru imaginea urbană.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

(j) să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
(k) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
(l) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
(m) 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 interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
(n) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă;

(o) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
(p) 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.
(q) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
(r) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere sunt interzise.

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:
(a) durata lor să nu depășească cumulat 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
(b) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată.
(c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se interzice amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată.
(d) sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
(e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.
Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECŢIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(a) plantații înalte, medii și joase
(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisajere
(e) terenuri sportive pe iarbă naturală
(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

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. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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 OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se conservă structura cadastrală existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE PARCELELOR ȘI UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

6. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI 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 se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice în conformitate cu planșa 3.1. Reglementări urbanistice.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

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 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.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

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 si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

13. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel în cadrul zonei și spre spațiile publice adiacente.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private din afara UTR Vs vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

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 zonei.

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

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 zonei.

IS_A*

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituită în ansambluri independente

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

Include o gamă largă de funcțiuni / instituții publice sau de interes public organizate în ansambluri unitare: educaționale, de asistență socială, medicale, 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.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor se va face pe baza prezentului Regulament.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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, piațetele, spațiile verzi etc - este complet reglementat prin PUZ și în continuare se vor elabora proiectele tehnice detaliate.

Pentru trama stradală se vor aplica pofilele transversale unitare conform PUZ și a proiectului de drumuri și platforme, precum și Anexei 6 a Regulamentului aferent documentației PUG Cluj-Napoca, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

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 peisajer, vor prevedea posibilitatea de preluare filtrată și controlată a excesului de apă pluvială, prin retenție și absorbție lentă în sol.

SECŢIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ŞI UTILIZARE

Instituții și servicii publice sau de interes public: funcțiuni de învățământ educaționale preuniversitar, universitar și cercetare, funcțiuni de asistență socială și de sănătate, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură.

2. TIPURI DE OCUPARE ŞI UTILIZARE ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Locuințe sociale sau de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie exclusiv în proprietate și administrare publică.

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, respectiv garaje / parcaje publice amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor 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. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ŞI UTILIZARE

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.

Orice ocupări și 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.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT ŞI FAŢĂ DE LIMITELE PARCELELOR

Se va respecta limita edificabilă reglementată de prezentul PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Se admite realizarea unui singur corp de clădire pe o parcelă.

7. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Parcelele au acces din strada Dunării, respectiv strada Galați.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

8. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Clădirile vor include garaje colective publice subterane. Necesarul de parcaje pentru funcțiunile supraterane va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca. 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.

9. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de D+P+3E.

10. 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.

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.

11. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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.

12. SPAŢII LIBERE ȘI SPAŢII 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.

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.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

13. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

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

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2

LC_A*

Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a marilor ansambluri mono funcționale rezidențiale construite în perioada comunistă.

Subzone:

S_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire - datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Zona cuprinsă în cadrul acestui UTR face obiectul Regenerării Urbană prin prezentul PUZ.

În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncţionalizarea spațiului rezidențial, implicând:

(a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);

(b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;

(c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;

(d) reabilitarea infrastructurii;

(e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;

(f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale;

(g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele S_L) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.

(h) gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

Reglementările din prezentul PUZ se bazează pe proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* .

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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.

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.
Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Pofilele transversale vor cuprinde de regulă plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti dedicate pe străzile colectoare, respectiv comune cu cele pentru vehicule pe aleile secundare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se va limita viteza de deplasare a autovehiculelor la 20 sau 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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări în clădiri existente.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire

Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente.

Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial al clădirilor de locuințe (blocuri cu parter/parter și etaj comercial).

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;
(c) să implice maximum 3 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a 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.

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

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.

S_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire

Extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente.

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

Se conservă modul actual de amplasare, orientare și configurare a clădirilor existente.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădiri noi – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se conservă actualele condiții de aliniere.

Pentru clădiri noi – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se conservă actuala amplasare a clădirilor.

Pentru clădiri noi – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se conservă actuala amplasare a clădirilor.

Pentru clădiri noi – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

8. CIRCULAŢII ȘI ACCESE

Regimul de înălțime maxim admis este cel existent.

Pentru clădiri noi – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul PUZ de regenerare urbană:

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol

(b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri

(c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație

(d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje: Se va păstra numărul de parcaje actual.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

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).

Clădiri noi

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Intervenții asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea CTATU.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din spațiile libere și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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.

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.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de

formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri, în concordanță cu concepția urbanistică inițială.

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: (a) pentru parcelele comune: POT maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%

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.

POT maxim pentru S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform PUZ de regenerare urbană.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: (a) pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,2%

(b) pentru parcelele de colț: CUT maxim = 1,5%

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.

CUT maxim pentru S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – conform PUZ de regenerare urbană.

LC*

Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu locuinţe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă şi adecvată funcţiunii. Dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce priveşte densitatea, regimul de înălţime, relaţiile faţă de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu". Disfuncţionalităţile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Pentru orice intervenţie vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un P.U.D. prin care se va detalia modul specific de construire, în condiţiile integrării în contextul urban local – trama stradală, accesele auto şi pietonale, parcarea, relaţiile cu volumele construite învecinate etc – cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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

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 P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință").

Prin prezentul PUZ sunt stabilite amplasamente concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate în planșa P4 Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică.

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.

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.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piațetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Pofilele transversale vor cuprinde de regulă plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclişti dedicate pe străzile colectoare, respectiv comune cu cele pentru vehicule pe aleile secundare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se va limita viteza de deplasare a autovehiculelor la 20 sau 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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial al clădirilor de locuințe (blocuri cu parter/parter și etaj comercial).

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

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.

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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;
(c) să implice maximum 3 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a 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.

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

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.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;

(c) adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile de la punctele (b) și (c) enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D conform legii și prevederilor prezentului regulament. Se admit operaţiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile de construibilitate enunţate mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secţiunea 1.C Reglementări pentru Spaţiul Public), în front discontinu (deschis).

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. În cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcţie se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de dispunere / cuplare se va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 12 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:
(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Regimul de înălțime maxim admis este cel existent.

Pentru clădiri noi:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lăţimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe:

– un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
– două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni:

– conform Anexei 2 din PUG Cluj-Napoca

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi:

Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă la cornişă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălţime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălţime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălţimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălţime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăși 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

(c) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+6, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălţime dominant al zonei.

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).

Clădiri noi

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Intervenţii asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea CTATU.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ȘI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din spațiile libere și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de stradă (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

În toate spațiile neconstruite este obligatorie amenajarea peisageră.

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.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente 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.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin proiectul director (masterplan) rezultat în urma concursului de soluții *Amenajare Parc Est* și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt recomandate împrejmuiri, în concordanță cu concepția urbanistică pentru întreaga zonă.

Sunt permise împrejmuiri spre stradă și pe zonele de învecinare cu alte proprietăți private. Acestea vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:
cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)
P.O.T. maxim = 40%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult
P.O.T. maxim = 30%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului)

Pentru imobilele de locuit: cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)
P.O.T. maxim = 35% cu (S)+P+4, (S)+P+3+R şi mai mult
P.O.T. maxim = 20%

Pentru alte funcțiuni (dotări)
P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
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 (CUT)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni:
C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:
C.U.T. maxim = 1

Pentru alte funcțiuni (dotări)
C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
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.