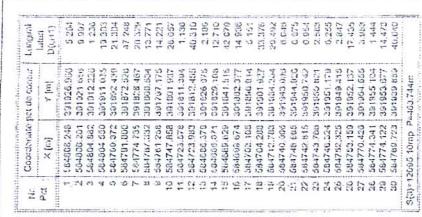


ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR...



Ergonomics in architecture and museum design

BILANȚ TERRITORIAL	FUNCTIUNI	PROPSUS		
		EXISTENT	UP	%
		12.095	160	100
Supradat term studiat				
Supradat curențiu	Supradat curențiu (înălț.)	-	-	2.565,14
	Supradat (potrivit anexelor)	-	-	163,92
	Supradat (anexă)	-	-	420,20
	Supradat (de la judecător)	-	-	226,39
	Supradat (patruie vîlbi)	-	-	65,00
	Supradat (vîlbi)	-	-	8.825,98
	Supradat (vîlbi)	-	-	49,17
	Supradat (vîlbi)	-	-	12.095

ZONĂ REGLEMENTATĂ		PRODUS		PROPSU	
EXISTENT	%	mp	%	mp	%
UTR URM3	11.942,70	07,31			
UTR M1	70,67	0,56	UTR Va	12,95	10,0
UTR M4	181,63	1,50			

INDICATORI URBANISTICI		EXISTENT		PROPSU	
POT	%	POT	%	POT	%
		0	0	0	0
C.U.T.					

REGELEMENTĂRI URBANISTICE		ALII INDICATORI	
	EXISTENT		PROPOS
P.O. T_{100}	5%	-	-
O.U. T_{100}	0,1	-	-
Scrierile și urmărirea Siliștei	60,8%	-	-
H. $\mu_{\text{urbani}} = 44$	12 m	(D + P + I)	-
H_{urbani}	-	-	40

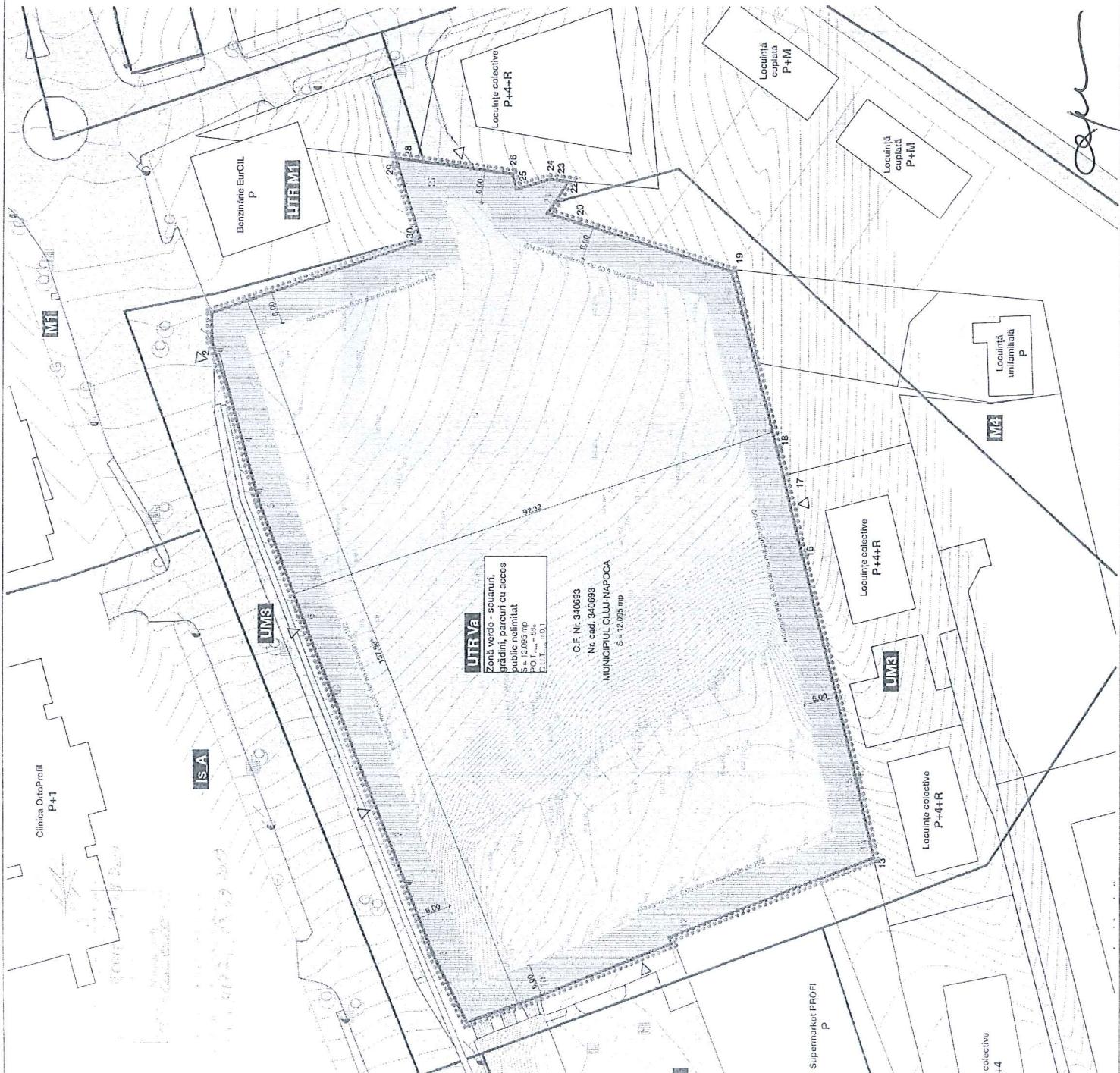
**ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE
PENTRU EXPROPRIERE ȘI AMENAJARE
PARC CARTIER ZORILOR ZONA
OBSERVATOR ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL**

CONFORMA LEGI NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Prin care încearcă să observă obiectivul de FN
că în săptămâna lui Iulie
Sul proiect. Astăzi vă îl împărtășesc.

Proyecto: An. Cán LADA
An. Agencia: Plataforma
Sect. An. Andor AdriáNE

Procedure: 2302039
Favor: P12
Start: 1550

U4





sc Arhi BOX SRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17

Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007

RO40BTRL01301202J03863XX

Banca Transilvania, Cluj-Napoca

Regulament Local de Urbanism

UTR Va - Observatorului

Strada Observatorului, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însolțește explicităza și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificată și actualizată**”. După aprobatarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

RLU contine toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

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

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare



1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

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

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

2.1. UTR Vă - Observatorul

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDITIONĂRI PRIMARE

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

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

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

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea



mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcții, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

- (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 și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIARI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFĂTE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară rezultată în urma elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerentei de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Orice construcții se vor retrage de la aliniament minim 5 m și se vor amplasa doar cu avizul arhitectului șef.

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

- Orice construcții se vor retrage de la limitele laterale și posterioare minim 5 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă masurată în punctul cel mai înalt și se vor amplasa doar cu avizul arhitectului șef.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de minim 5 m și va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă masurată în punctul cel mai înalt. Orice construcții se vor amplasa doar cu avizul arhitectului șef.

8. CIRCULATII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili..

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. .

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de natură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI AVACUAREA DEȘEURILOR

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin PUZ.
- Intervenții ulterioare importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza avizului arhitectului șef.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor..

14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală nu se vor realiza împrejmuiiri spre spațiile publice adiacente. Este permisă dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m sau de tip transparent dublate cu vegetație.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P.O.T. maxim = 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 scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim = 0,1 (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 scuarului, grădinii sau parcului.