

ALEXA 2 LA
HOTARAREA nr.

| | |
|---|--|
|  <p>www.eurocertsystems.ro</p> | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L. Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3,bl. A3, sc. 3, ap. 65,Bucuresti, Romania</p> |
|---|--|

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afere Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1: DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul studiat, în suprafață totală de 10.974 m² din măsurători (10.974 m² din acte), întărind și detaliind reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

Normele – permisiuni și restricții - cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării lucrărilor de construcții în limitele teritoriului studiat prin PUZ și devin, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, după aprobarea acestora prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj- Napoca, act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru RECONFIGURAREA SPAȚIULUI PUBLIC URBAN din Piața Timotei Cipariu nr. 2, municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj din cadrul obiectivului de investiții *Parking subteran* public de importanță municipală.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele reglementări în domeniul urbanismului:

- Conținutul-cadru detaliat prin Ordinul nr. 21/N/10-04-2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism“ - Indicativ GM-007-2000;
- Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996;
- Hotărârea Guvernului nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și nr. 118/01.04.2015, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca.

1.3 Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică tuturor categoriilor de terenuri în

ARH SET PLANUL 707


| | |
|--|---|
|  <p>euro cert systems organism de certificare SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM ISO 9001:2008-ISO 14001-DIN ENAS 18001 www.eurocertsystems.ro</p> | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania</p> |
|--|---|

limitele zonei studiate prin PUZ. Zona studiată cuprinde imobilul ce a generat PUZ-ul și o zonă

adiacentă perimetrală acestuia ce permite stabilirea relațiilor funcționale, de regim de construire dintre acestea, precum și de accesibilitate și de circulație, acestea din urmă făcând obiectul principal al prezentei documentații.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat prin PUZ nu a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR) cu prescripții specifice și a fost păstrată încadrarea inițială prevăzută prin Planul Urbanistic General – **Zonă de restructurare - RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării**. Prin acest Plan Urbanistic Zonal se urmărește reorganizarea acceselor și circulațiilor auto și pietonale adiacente zonei. Municipality dorește să realizeze un parking subteran public pe amplasamentul studiat, de importanță municipală. Se vor studia realizarea acceselor și ieșirilor din parcare subterană și reconfigurarea spațiului urban constituit din catedrală și zona din fața acesteia în așa fel încât noul edificiu de cult să se integreze din punct de vedere funcțional și spațial în silueta zonei și a orașului.

Prezentul Regulament local de urbanism preia prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în vigoare, precum și pe cele ale Planului de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca.

CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, circulațiile, amenajările exterioare, împrejuririle etc. se vor realiza în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor specifice Catedralei greco-catolice, precum și ale celor specifice parcerii subterane și ale piațetei urbane se va ține seama de specificul fiecărei funcțiuni, precum și de relația cu funcțiunile adiacente pentru a se crea un ansamblu coerent atât din punct de vedere al relațiilor funcționale, cât și al raporturilor volumetrice.

Studiul geotehnic a fost elaborat numai pentru scopul declarat de construire parcare subterană, construcția catedralei fiind realizată aproape în proporție de 90%. Prin acest studiu se constată că terenul prezintă stabilitate, având o suprafață plană, dar se impune a se acorda o atenție sporită modului de execuție a săpăturilor din cauza interceptării nivelului apei subterane la cota -3,80m, recomandându-se ca săpăturile să se execute sprijinit cu elemente calculate, respectiv sprijinirea săpăturilor prin realizarea unei incinte etanșe. Având în vedere faptul că este propusă o construcție cu regim de înălțime 3S+P, iar nivelul apei subterane este interceptat la cota -3.80m, este necesară realizarea unei incinte etanșe din pereți murați sau piloți secanți încastrați în stratul 4, corespunzând adâncimii cuprinse între -11,20m ÷ -15,00m (teren dificil de fundare - argilă marnoasă cenușie, vârtoasă-tare, contractilă, activă). Aceștia vor avea și rolul de a sprijini pereții săpăturii, dat fiind faptul că săpăturile vor coborî sub cota de fundare a construcțiilor învecinate (imobile de locuințe colective, Catedrala Greco-catolică, drum etc.). La apropierea noii construcții de clădirile învecinate se va ține cont de problemele ce se impun în cazul construcțiilor noi, executate în mediul urban,

ARH. SEZ. D. POP
[Signature]

| | |
|--|---|
|  <p>PCS euro cert systems organism de certificare SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM ISO 9001:2008 ISO 14001:2004 www.eurocertsystems.ro</p> | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p style="text-align: center;">Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email: officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania</p> |
|--|---|

conform normativului NP 120-2013 ce tratează excavațiile adânci în zone urbane și controlul fundațiilor învecinate. Această activitate va fi organizată astfel încât să fie cunoscute în orice moment al execuției și apoi în exploatare eventualele deplasări ale elementelor de construcție la clădirile învecinate și ale construcției în ansamblu. **Este obligatorie întocmirea prin grija beneficiarului a proiectului de monitorizare a construcțiilor aflate în zonele învecinate și suportarea cheltuielilor de monitorizare.**

În situația în care se va dori realizarea altor construcții față de cele existente și de parcare subterană, se va elabora un studiu geotehnic pentru amplasamentul ales din zona studiată prin care se vor preciza adâncimea de fundare, tipul fundațiilor, structura de rezistență și regimul de înălțime recomandate, cu atât mai mult cu cât prezentul studiu geotehnic este realizat pentru fazele de proiectare Studiu de fezabilitate și Plan Urbanistic Zonal.

- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în documentația de urbanism prin *Planșa 2 – Reglementări urbanistice* – Zonificare funcțională, accese, căi de comunicație, restricții tehnice, spații plantate.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la limita perimetrului zonei centrale, nu este într-o arie naturală protejată și, prin funcțiunile propuse nu afectează mediul înconjurător, ci, dimpotrivă, va atenua ușor poluarea din această zonă, caracterizată prin trafic intens, sursă de noxe și poluare fonică, datorită dalei urbane ce se va amenaja în fața catedralei, corespunzătoare parcerii supraterane existente și respectiv, parcerii subterane propuse.

- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă – conform art.13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentația de urbanism.

Prin certificatul de urbanism, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent în vigoare pentru **RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării ca Reglementări pentru spațiul public**, pentru zona studiată se recomandă, în concordanță cu funcțiunile propuse, următoarele valori:

- Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin

ARH. S.T. D. 767


dublă față de necesarul stabilit în funcție de destinația clădirii care impune crearea numărului cel mai mare de locuri de parcare (calculate conform Anexei 2 la PUG)

POT maxim = 80%

CUT maxim = $4,0\text{m}^2\text{ADC}/\text{m}^2$ teren

• **Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):**

POT maxim = 70%

CUT maxim = $3,2\text{m}^2\text{ADC}/\text{m}^2$ teren

Valorile menționate în documentația de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, de funcțiune, de regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

Indici P.O.T și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. reprezintă raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului considerat.

Pentru terenul studiat, format din două parcele alăturate, formând un ansamblu cu deschidere pe toate laturile, în care vor coexista două funcțiuni – culte și parcare subterană publică, se impune, din punct de vedere al siluetei urbane, ca funcțiune dominantă, cea de culte – având propria parcare subterană care satisface necesarul locurilor de parcare și posibilitatea desfășurării serviciilor religioase și în aer liber, ocazional, fiind înconjurată de spații verzi.

Pe terenul destinat parcării publice subterane, amplasat în axul longitudinal al catedralei, comunicând direct cu accesul principal al acesteia, municipalitatea dorește amenajarea unui parc public la nivelul terenului. Așadar, întregul teren, în suprafață de 10.974 m^2 , văzut în ansamblu, va avea ca funcțiune predominantă pe cea de culte, cu toate dotările aferente, cu parcare subterană

• parte a bisericii, parte a municipalității, înconjurată de spații verzi și vom considera coeficienții urbanistici specifici funcțiunii dominante:

• P.O.T. max. = 70%

• C.U.T. max. = $4,0\text{ m}^2\text{ADC}/\text{m}^2$ teren

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 - R.G.U. – fiind interzisă autorizarea executării altor construcții pe amplasamentele destinate acestora.

La autorizare se va impune obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură, amplasamentul fiind situat în zonă arheologică protejată, dar în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și nefiind inclus în lista monumentelor istorice și / sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

• Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale. Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale – conform anexei 3 din R.G.U.

• pentru clădiri destinate cultelor religioase se recomandă amplasarea acestora în funcție de regulile specifice cultului, pentru birouri se recomandă ca acestora să li se asigure însorirea - sud-est, sud, sud-vest, vest, pentru ateliere, spații tehnice, garaje – nord.

Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U. - amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

ARH. JET D. 707



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/7111101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament – limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament - construcțiile pot fi amplasate astfel:

- pe aliniament,
- retras de la aliniament.

Pentru amplasamentul studiat se recomandă retragerea de la aliniament pentru a crea dominantă catedralei în raport cu fronturile existente ale imobilelor adiacente zonei studiate.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile de urbanism, conform art. 24 – R.G.U. – cu respectarea codului civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Terenul studiat, fiind înconjurat pe toate laturile de circulații carosabile de categoria a II-a și având amplasat în centrul său o catedrală – construcție monumentală și simetrică, impune crearea unei compoziții spațiale simetrice, care se poate dezvolta până pe limitele de proprietate, fără restricții în ceea ce privește retragerea față de limitele de proprietate laterale și posterioară, permițându-se accesul pompierilor pe toate laturile.

Dar, pentru a se respecta caracterul dominant al Catedralei, se recomandă să se păstreze retragerile actuale, respectiv conturul Catedralei aflate în stadiul final de execuție a lucrărilor.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, reparații, salubritate, securitate în caz de seism etc. Se va asigura distanța impusă de NP 120-2013 ce tratează excavațiile adanci în zone urbane și controlul fundațiilor învecinate în cazul construcțiilor noi, executate în mediul urban, pentru a nu se afecta fundațiile și amenajările Catedralei.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și circulației în incintă

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea intervenției mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accesul pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26-R.G.U. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARK JEF D. 707

| | |
|---|--|
|  | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p style="text-align: center;">Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania</p> |
|---|--|

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență și în relație directă cu drumurile publice. Accesul carosabil în incintă va avea lățimea minimă de 4,0m.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi prevăzute cu două benzi de circulație de 7,00m lățime pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 10,00 m, conform Anexei 4 – R.G.U.

Accesul carosabil și pietonal în incintă respectă prin prezentul proiect toate prevederile impuse prin R.G.U., având lățimea carosabilă de 7,00m și două trotuare stânga-dreapta cu lățimea de câte 3,00m și deservesc toate funcțiunile propuse – spațiul de cult, parking-ul auto al Catedralei și cel public și pietonalul public amenajat în fața Catedralei.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27-R.G.U.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29-R.G.U.

În zonele de intravilan sau de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare individuală sau de grup.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și este racordat la toate rețelele edilitare. Prin P.U.G. se impune ca toate utilitățile să se introducă în totalitate în subteran.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Echipamente edilitare

Echipare tehnico edilitară: zona este **complet** echipată edilitar (energie electrică, telefonie, gaz, apă - canalizare). În funcție de condițiile stabilite prin avizele emise de deținătorii de rețele din zona, se va asigura devierea sau protecția acestora (dacă este cazul), astfel încât amplasamentul să fie liber de orice sarcină în momentul declanșării lucrărilor. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Noile amenajări propuse și reconfigurarea pistelor pentru biciclete și a circulațiilor pietonale vor impune relocarea unor hidranți, stâlpi de iluminat, stâlpi de telefonie și conducte de canalizare, lucrări care se vor executa de către constructor numai în prezența reprezentanților și a specialiștilor instituțiilor care dețin aceste rețele.

Amplasamentul studiat este subtraversat de conducta publică de canalizare menajeră DN 140cm GRP și DN 225 cm B aflate în stare de funcționare, ceea ce impune ca realizarea săpăturilor necesare lucrărilor de execuție a obiectivului să se efectueze numai cu predarea amplasamentului și cu solicitarea de asistență tehnică Companiei de Apă Someș S.A., respectarea zonei de protecție impuse de normativele în vigoare și asigurându-se accesul permanent al echipelor Companiei de

ARH. JET D. 707




SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, București, Romania

Apă Someș S.A. la aceste echipamente. În proiectarea obiectivului a fost luată în considerare prezența acestor rețele și a fost reprezentată pe planșele de Reglementări urbanistice, respectiv Reglementări edilitare zona de protecție, fundația obiectivului fiind prevăzută în interiorul amplasamentului cu evitarea conductei și a zonei sale de protecție.

Avizul SDEE Transilvania Nord indică prezența rețelelor electrice care aparțin CTP Cluj-Napoca și a rețelelor electrice de distribuție de joasă tensiune – trifazată și solicită ca la efectuarea săpăturilor de către constructor să fie prezenți specialiști ai acesor instituții și săpăturile să fie efectuate manual pe traseele reprezentate pe planul avizat. Amenajările propuse implică obligativitatea mutării unor stâlpi de iluminat de pe amplasamentele actuale și racordarea la rețelele electrice existente în vederea asigurării iluminatului în parcare subterană, funcționarea instalațiilor și echipamentelor (instalații de defumare, lămpi de ieșire, lifturi, sistem electric parcare automatizată etc.), precum și prevederea unui generator care să poată prelua sarcina în situația unor pene de curent.

În zona studiată au fost identificate cabluri de telecomunicații instalate în canaizație, în subteran și aerian aparținând TELEKOM ROMÂNIA, motiv pentru care prin avizul acestei instituții se recomandă ca efectuarea săpăturilor să fie făcute manual pe traseele indicate pe planșele avizate, de către constructor, în prezența specialiștilor TELEKOM.

Rețelele de gaze existente în zonă nu afectează amplasamentul studiat.

Propuneri - Dezvoltarea echipării edilitare

Zona este echipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, CATV și internet.

Instalații de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectivului va fi realizată prin bransament subteran, din rețeaua existentă.

Branșamentul propus va fi compus dintr-o conductă de racord și un cămin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia. Contorizarea consumului total de apă va fi realizată în căminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietății.

Căminul este o construcție dreptunghiulară, subterană, cu dimensiunile de 1,0 x 1,50 m și adâncimea de 1,50m, cu pereții, radierul și placa din beton armat hidroizolat. Căminul va fi carosabil, izolat la exterior împotriva apelor freactice.

Instalații de canalizare exterioară

Rețelele de canalizare aflate pe amplasamentul propus pentru realizarea investiției se vor dezafecta și se vor reloca pe traseul trotuarelor propuse.

Apele pluviale evacuate de pe amplasament vor fi dirijate prin pante și rigole spre rețeaua stradală de canalizare cu condiția respectării caracteristicilor apelor provenite din precipitații, fără conținut de substanțe extractibile și fără afectarea proprietăților aflate în vecinătate.

Se va avea în vedere colectarea apei pluviale și asigurarea evacuării acesteia în sistemul de colectare existent și specific municipiului Cluj-Napoca.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă din zonă.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor vitali (cu rol de securitate la incendiu, lifturi,

ARH. V. F. D. 709

| | |
|---|--|
|  <p>euro cert systems organism de certificare</p> <p>SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM</p> <p>ISO 9001: ISO 14001: OHSAS 18001</p> <p>www.eurocertsystems.ro</p> | <p>SPIRI COM S.R.L.</p> <p>Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p>Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3), Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3,bl. A3, sc. 3, ap. 65,Bucuresti, Romania</p> |
|---|--|

sistem de control acces, sistem de supraveghere TVCI, sistem detecție și alarmare la efracție, sistem parcare automatizată (dacă se va alege ca soluție varianta automatizată a parcării subterane, sistem bike-sharing) se va realiza din două surse independente: SEN și Grup Electrogen automat insonorizat.

Grupul electrogen va cupla automat în cazul în care se va întrerupe energia electrică de la rețea.

Telecomunicații

Obiectivul propus va fi bransat la rețeaua din zonă de servicii de telecomunicații. Se vor asigura conexiuni, cablaje atât la telecomunicații, cât și la internet.

Obiectivul va fi prevăzut cu:

- instalatie voce-date
- sistem detecție și alarmare la efracție
- sistem de control acces,
- sistem de supraveghere TVCI

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

- Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

O condiție generală ca o parcelă să fie construibilă este ca adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, conform art. 30 - R.G.U., condiție îndeplinită de amplasamentul studiat.

Regimul de înălțime

Prin certificatul de urbanism se recomandă regim de înălțime maxim de 28,00m – conform PUG în vigoare, pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante). Prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Pentru construcția Catedralei, al cărei regim de înălțime a fost aprobat prin Autorizația de construire, care depășește regimul de înălțime maxim impus prin Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent al Municipiului Cluj-Napoca actualizat și aprobat, se va respecta proiectul avizat, iar celelalte construcții care ar putea fi construite pe amplasament vor respecta regimul de înălțime impus prin PUG..

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează aspectul general al zonei – vezi art. 32 - R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor propuse cu cele existente din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) cu scopul îmbunătățirii aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor și amenajărilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicării nivelului calitativ al imaginii. Se va avea în vedere ca tratarea fațadelor posterioare și laterale să fie cât mai apropiată de a celor principale, toate fiind vizibile dinspre artere principale de circulație.

Se va urmări îndeosebi corelarea funcțională între clădiri și între clădiri și amenajările exterioare cu caracter specific zonificării funcționale propuse.

Pentru a se realiza integrarea spațiilor destinate circulației verticale specifice parcării subterane în

ARH. JEF. D. 707

| | |
|---|---|
|  | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p style="text-align: center;">Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3,bl. A3, sc. 3, ap. 65,Bucuresti, Romania</p> |
|---|---|

peisajul urban, se va urmări ca silueta și materialele de construcție utilizate pentru acestea să fie cele specifice spațiilor urbane existente în municipiul Cluj-Napoca (construcții din lamele / cadre din lemn – ex. cele amplasate pe trotuarul adiacent Bulevardului Eroilor).

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea executării realizării acestora în afara domeniului public. Pentru catedrală a fost rezolvată problema parcării prin crearea unui parcaj subteran în subsolul catedralei, cu acces atât din Piața Timotei Cipariu, cât și din str. Ștefan cel Mare.

Obiectul de investiție care a determinat elaborarea prezentei documentații de urbanism este o parcare publică subterană pe trei niveluri care ar asigura locuitorilor și vizitatorilor, la intrarea în zona centrală, posibilitatea de a lăsa autoturismele într-un spațiu special amenajat, pentru o deplasare facilă fie cu mijloacele de transport public locale, fie cu bicicleta sau pe jos.

Accesul carosabil la acesta se va realiza din Piața Timotei Cipariu și, respectiv, ieșirea prin str. Ștefan cel Mare / Calea Turzii. Accesul pietonal se va asigura din piațeta publică supraterană ce se va amenaja pe dala urbană creată pe zona parcării publice subterane, cu ajutorul scârilor și al ascensoarelor, simetric în raport cu poziția Catedralei.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 - R.G.U.

Suprafața parcării este determinată de suprafața terenului și de vecinătatea fundațiilor catedralei și a scării monumentale care asigură accesul la aceasta, precum și de restricțiile de construire impuse de existența canalului colector existent pe amplasament. Se urmărește crearea a cât mai multor locuri de parcare pentru autoturisme, pentru autoturisme ale persoanelor cu dizabilități și pentru biciclete.

Spații verzi și spații libere

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U. și în conformitate cu Legea nr. 24/2007 republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din interiorul localităților.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri, parcaje, circulații sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cu vegetație joasă, medie și înaltă, pe ansamblul unei parcele în cazul în care POT maxim este de 70%, a minimum 15% din suprafața totală.

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.

Se recomandă ca frontul dintre aliniament și catedrală să formeze o perdea vegetală pe tot conturul incintei, spre Piața Timotei Cipariu, Piața Baba Novac și strada Milton Lehrer.

ARH. ȘTEF. D. POP



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, București, Romania

Împrejmurii

Pentru realizarea împrejmirilor se vor respecta prevederile art. 35 - din R.G.U. - Autorizarea executării împrejmirilor este permisă numai dacă aspectul lor nu distorsionează cu aspectul general al zonei.

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmurii. În situația în care acestea sunt necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale se recomandă a fi gard viu sau transparente, decorative astfel încât să cadreze cu clădirile, în ansamblul urbanistic în care este situat amplasamentul.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmurii spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmirilor (dacă sunt necesare) situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Împrejmirile vor fi corelate din punct de vedere arhitectural cu arhitectura clădirilor aflate pe parcelă.

CAPITOLUL 3 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Destinația terenurilor și a construcțiilor

Conform Art. 37 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute de reglementările cuprinse în planurile de urbanism și în regulamentele locale aferente acestora aprobate.

Din punct de vedere funcțional, în cadrul zonei studiate se vor păstra funcțiunile existente și prevăzute prin PUG, atât pentru parcelele învecinate, cât și pentru amplasamentul ce face obiectul acestui studiu – **Zonă de restructurare - RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.**

Din punct de vedere urbanistic, se păstrează caracteristicile de amplasare a construcțiilor existente în întreaga zonă, specificul zonei fiind amplasarea construcțiilor în regim izolat, retrase de la aliniament.

Un loc aparte îl va juca parcul ce se va realiza în fața catedralei – amenajarea acestuia fiind concepută ca o piațetă urbană realizată pe o dală urbană pe care se vor rezolva accesul pietonal la parcajul subteran, accesul pietonal la esplanada din fața catedralei și a scării monumentale, accesul cu bicicleta și montarea unor stații bike-strike și a accesului carosabil la parcare subterană publică – dimensionate corespunzător funcțiunilor pe care le deserveșc și astfel încât să nu se intersecteze fluxurile de circulație. Se vor realiza pavaje cu dale modulate astfel încât prin jocul acestora să fie asigurate plantațiile de aliniament, mobilier urban (bănci, pergole, vitrine, spații expoziționale, coșuri de gunoi etc.) spații plantate cu vegetație de talie mică, medie și mare pentru asigurarea umbrei necesare desfășurării activităților umane, fie trecătorilor, fie cele specifice cultului greco-catolic în aer liber cu caracter ocazional, fie plimbării în aer liber a locuitorilor sau a vizitatorilor. Se vor folosi materiale de calitate, asigurând rezistența și stabilitatea construcțiilor.

ARH.  D. 707



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, București, Romania

Amenajările vor fi realizate astfel încât apele din precipitații să nu se scurgă pe proprietățile vecine și să fie direcționate prin intermediul rigolelor către canalul colector.

Generalități: Caracterul zonei

Rămâne cel existent, atât pentru zonele învecinate amplasamentului studiat, conform PUG și RLU aferent al municipiului Cluj-Napoca, cât și pentru zona studiată – Zonă de restructurare - RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Această funcțiune se păstrează pentru imobilele studiate și nu se vor prevedea reglementări noi, prin prezenta documentație, față de cele stabilite prin PUG-ul municipiului Cluj-Napoca în vigoare.

Investiția ce urmează a se realiza pe terenul ce a generat prezentul PUZ aduce cu sine o funcțiune nouă, modernă, ce se impune la nivelul municipiului pentru rezolvarea deficitului de parcaje.

Amplasamentul propus pentru această parcare subterană este prevăzut atât în Planul Urbanistic General, cât și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Cluj-Napoca, asigurând la limita zonei centrale protejate posibilitatea lăsării automobilului în condiții de siguranță și mobilitatea locuitorilor în această zonă.

În cadrul amplasamentului studiat se identifică o singură unitate teritorială de referință (UTR) și anume cea prevăzută prin PUG - **RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării** – cu indicatorii urbanistici specifici unei parcele cu funcțiuni cu caracter dominant, în cazul de față – zonă de cult.

În cadrul acestei unități teritoriale de referință se disting următoarele zone funcționale:

- Zona de culte
- Zona de parc public - piațetă publică și parcare subterană publică municipală
- Circulații carosabile, piste pentru biciclete, circulații pietonale, alei, terase și esplanadă – în curs de execuție și nou propuse.
- Zona spații verzi și plantații de aliniament.

Amplasamentul studiat are acces din Piața Timotei Cipariu, strada Ștefan cel Mare, strada Posada și din strada Milton Lehrer.

Amplasamentul studiat este situat la limita de sud a zonei centrale protejate. Din punct de vedere al **parcelarului** și al **funcțiunilor**, zona este predominant mobilată având spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Din punct de vedere al **funcțiunilor**, zona de studiu este una particulară și dominantă atât la nivel local, cât și la nivelul întregii localități, având destinația de **zonă de cult**. Aceasta se învecinează la nord cu o zonă de spații de învățământ - Inspectoratul Școlar Județean Cluj – frontul continuu al clădirii cu regim de înălțime S+P+2E, fiind singurul din zonă ce intră în dialog spațial cu noul edificiu important, de cult – Catedrala, aflată în stadiul de finalizare a lucrărilor de execuție.

Dar raportându-ne la întreaga zonă, aceasta este delimitată de artere importante de circulație ale localității pe direcția nord-sud – la est Piața Timotei Cipariu, respectiv la vest strada Ștefan cel Mare continuată cu Piața Baba Novac și Calea Turzii. Aceste artere de circulație reprezintă nodul de legătură din zona centrală dintre cele trei artere de circulație principale, longitudinale, de-a lungul cărora se dezvoltă municipiul Cluj-Napoca - la nord Bulevardul 21 Decembrie 1989, central Bulevardul Eroilor continuat cu Calea Dorobanților, la sud strada Avram Iancu, continuat cu

ARH JEF D707



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, București, Romania

Bulevardul Nicolae Titulescu.

Din punct de vedere al profilului urban, Catedrala greco-catolică „Sf. Iosif“ este amplasată simetric în raport cu Teatrul Național „Lucian Blaga“ față de Catedrala Mitropolitană ortodoxă „Adormirea Maicii Domnului“.

Este asigurat accesul la amplasament pe toate laturile, atât carosabil, cât și pietonal și cu bicicleta.

Sunt admise funcțiuni de cult și funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA RrM1 –RrM1* – Zonă mixtă adiacentă principalelor artere de trafic

Caracterul actual al zonei este dat de spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar variat ca formă și dimensiuni, cu clădiri cu front continuu la stradă, pe limita de proprietate, unele cu valoare arhitecturală, altele de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes, fapt ce a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute.

Amplasamentul studiat este situat la confluența unor artere de circulație majore și a determinat organizarea circulației în sens unic în jurul acestuia, fluidizând astfel foarte mult traficul.

Amplasamentul studiat este constituit din două parcele proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, una dintre ele construită parțial – Episcopia Greco-catolică ridicând recent o catedrală, aflată încă în construcție, iar cea de a doua amenajată cu o parcare publică supraterană. Aflat la confluența unor mari artere de circulație care o definesc și o delimitează ca o insulă în centrul unor construcții foarte diferite ca arhitectură, separă o zonă cu clădiri preponderent de învățământ de o zonă de locuit și primește o construcție monumentală care va fi legată de frontul construit perimetral existent prin amenajările exterioare, în prezent având un aspect distonant cu caracterul zonei prin modul de ocupare a terenului, tipologie, calitate și determină local o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare pentru această zonă.

Caracterul propus constă în realizarea coerenței spațiale și funcționale dintre spațiile urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral existente și construcția nouă a catedralei, monumentală, care se regăsește ca o replică spațial volumetrică în capătul opus al axului construit, transversal pe circulațiile longitudinale de-a lungul cărora se dezvoltă localitatea, ax alcătuit din Catedrala Greco-catolică „Sf. Iosif“ (situată pe terenul ce face obiectul studiului) – la sud, Inspectoratul Școlar Județean Cluj, Teatrul Național „Lucian Blaga“ și Catedrala Mitropolitană Ortodoxă „Adormirea Maicii Domnului“ – la nord.

Pe amplasamentul studiat, propunându-se o parcare publică subteană la care trebuie ajuns și pietonal, iar pe suprafața ce îi corespunde suprateran, un parc public amenajat, se impune de la sine situația în care pe parcelă se vor prevedea mai multe corpuri de clădire ce vor trebui să creeze un ansamblu.

Astfel, în fața Catedralei se va crea un spațiu public urban de tipul unei piețe urbane cu spațiu verde în care se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru

AKH JEF R. 707

| | |
|---|--|
|  | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p style="text-align: center;">Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania</p> |
|---|--|

bicicliști etc. Piața va fi organizată ca spațiu public pietonal cu acces public nelimitat de tipul unei dale urbane, cu spații verzi, cu piste pentru biciclete pe trotuarul perimetral și cu o esplanadă în fața bisericii ce va permite desfășurarea serviciilor religioase în aer liber ocazionale și nașterea scării monumentale de acces în biserică.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu corelat cu mobilierul urban ce se regăsește în Piața Unirii și de-a lungul Bulevardului Eroilor, cu caracter specific municipiului Cluj-Napoca.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru obținerea Autorizației de construire este necesară obținerea Avizului Direcției Județene pentru Cultură Cluj, amplasamentul aflându-se în afara perimetrului de protecție al zonei centrale, dar în zona arheologică protejată.

La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de șantier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de șantier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la ieșirea din șantier, amenajarea unui drum pietruit de acces din drumul modernizat spre organizarea de șantier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasă de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

La recepția lucrării se va prezenta dovada transportării deșeurilor rezultate din construcții și dezafectarea organizării de șantier.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiune de cult cu dotări aferente,
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport – garaj public subteran în clădire dedicată;
- spații verzi, scuaruri, piețe cu acces public nelimitat

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel scăzut de zgomot, noxe etc.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public
- Locuire de tip individual
- Construcții provizorii de orice natură
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor
- Orice utilizări, altele decât cele admise și / sau admise cu condiționări
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile

ARH. JEF. D. 207

| | |
|---|---|
|  <p>euro cert systems organism de certificare</p> <p>SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM</p> <p>ISO 9001: ISO 14001: OHSAS 18001</p> <p>www.eurocertsystems.ro</p> | <h2 style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</h2> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p style="text-align: center;">Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania</p> |
|---|---|

- publice sau de pe parcelele adiacente
- Activități care produc poluare fonică, chimică sau vizuală
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor - suprafețe, forme, dimensiuni

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții generale – conform PUG în vigoare:
 - să aibă front la stradă, acces din drum public
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
 - să aibă formă regulată

Amplasamentul studiat este alcătuit din două parcele alipite, care fiecare îndeplinește cerințele generale din PUG, cu excepția celei din fața catedralei care are adâncimea mai mică decât frontul la stradă, dacă luăm în considerare ca sens de parcurs direcția nord – sud. Prezenta documentație va studia terenul în ansamblul său, alcătuit din cele două parcele, care la nivel urban formează un tot unitar. În aceste condiții, terenul rezultat respectă toate condițiile generale impuse prin PUG și enumerate mai sus, inclusiv prevederile RGU referitoare la condiția de constructibilitate - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Având în vedere faptul că amplasamentul este destinat la nivel suprateran unei construcții monumentale de factură religioasă, se recomandă retragerea acesteia de la aliniament.
- Având în vedere faptul că este necesară realizarea unor construcții auxiliare supraterane pentru parcare subterană sau a unor construcții auxiliare pentru catedrală, se recomandă
 - pentru construcțiile auxiliare parcarii, retragerea acestora față de aliniamentul la Piața Timotei Cipariu, la strada Posada și la strada Ștefan cel Mare (Câmpia Turzii) pentru a crea o compoziție volumetrică simetrică și bine proporționată impusă de volumetria Catedralei și de construcția Inspectoratului Școlar Județean Cluj, în al cărui ax de simetrie este amplasată aceasta. Compoziția urbană căreia i se va acorda importanță va fi alcătuită din edificiile realizate pe terenul studiat, în ansamblul său, respectiv din Catedrală și construcțiile anexe ale parcarii subterane și delimitarea clară a acestora de construcțiile aflate pe parcela situată la nord de strada Posada – Inspectoratul Școlar Județean Cluj.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- pe limita de proprietate – construcțiile subterane;
- 5m - construcțiile supraterane;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ARH. JEF. R. BF



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6,00 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces din drumurile publice direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, parcaje, noduri de circulație verticală conform normelor. De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6,00 m.
- Pentru amenajările parcului / spațiilor verzi / curții cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

În cazul de față:

- Accesul carosabil și ieșirea la / de la Catedrală, la / de la parcare subterană a Catedralei și la / de la parcare publică subterană este comun și se face din Piața Timotei Cipariu și din strada Ștefan cel Mare, străzi cu sens unic și cu câte 5 benzi de circulație, asigurându-se legătura facilă cu orașul. Pentru facilitarea acestui acces se va prevedea o bandă dedicată accesului din Piața Timotei Cipariu.
 - accesul auto în interiorul incintei se va face de pe latura estică, din p-ța Timotei Cipariu, iar ieșirea de pe latura vestică, prin Calea Turzii;
 - aleile carosabile din interiorul incintei vor fi prevăzute cu două benzi de circulație cu lățime de 7m pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 10m;
 - circulații velo : pistă de biciclete dispusă perimetral amplasamentului;
- Din acestea se realizează accesul la parcare publică subterană într-un sens, pe o rampă cu lățimea de 4,00m și trotuare stânga-dreapta de câte 0,70m, accesul la esplanada din fața Catedralei a înalților prelați, ocazional, la ceremoniile religioase și la parcare subterană a Catedralei construite.
- Se vor asigura pantele necesare scurgerii apelor către gurile de scurgere special amenajate pentru colectarea apelor provenite din precipitații din incintă.
- Accesul pietonal se va asigura pe toate laturile Catedralei din trotuarele cu lățimea de 3,00m amenajate perimetral, de-a lungul străzilor existente și din parcul din fața Catedralei.
- Se va asigura și accesul persoanelor cu bicicleta, amenajându-se pe tot conturul trotuarelor ce delimitează amplasamentul studiat de străzile perimetrice, spre partea carosabilă, piste pentru biciclete cu două benzi, cu lățimea totală de 1,50m. Aceste piste pentru biciclete sunt legate de traseul acestora existent pe strada Avram Iancu și propus prin Planul de Mobilitate Urbană a se realiza pe Bulevardul Nicolae Titulescu.

Staționarea autovehiculelor

În cazul de față:

- Parcare subterană a Catedralei va fi utilizată numai de către personalul, respectiv participanții la slujbele religioase.

ARH. JEF. R. 707



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, București, Romania

- Parcarea publică subterană va aparține municipalității, se va realiza fie în sistem clasic supraetajat, pe trei subsoluri, fie în sistem automatizat pe trei – patru niveluri, cu acces la lifturi de la primul subsol și va asigura locuri de parcare pentru autoturisme aparținând persoanelor cu dizabilități și pentru autoturisme cu diferite gabarite. Pentru biciclete vor fi prevăzute fie rasteluri, fie stații bike-sharing, amenajate suprateran, pe dala urbană. Parcarea subterană va prelua un număr cât mai mare din autoturismele parcate dezorganizat, pe trotuare sau pe benzile de circulație existente.
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curtea clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacent aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- pentru construcția Catedralei, existentă – în punctul cel mai înalt – **74,25 m de la cota existentă a terenului amenajat, înălțime aprobată prin proiectul de autorizație de construire avizat al Catedralei.**
 - pentru construcții noi - $H_{max} = 6 \text{ m}; (1-3S)+P$

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 și care nu creează un ansamblu spațial armonios cu întreaga zonă este interzisă – se recomandă ca volumele să fie simple, realizate de preferat din sticlă și structură metalică sau din lemn.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – culte sau noduri de circulație verticală pentru parcare subterană
- Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice zonei urbane existente
- Având în vedere faptul că toate fațadele sunt vizibile din stradă, toate acestea se vor trata cu aceeași atenție ca fațada principală
- Este interzisă tratarea fațadelor drept calcane
- Se recomandă acoperirea tip șarpantă a construcțiilor, dar se admite și cea tip terasă dacă funcțiunea o permite și volumetria propusă se integrează în contextul urban
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a crea o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi deschise, apropiate de cele naturale.

ARK JEF D. DP



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001

J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267

CSSV: 200.000 RON

Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)

RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ SECT. 3).

Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com

Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției

- Firmele comerciale / necomerciale vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcone, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau pe vitrine, pe calcane, pe acoperișuri / terase. Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate

- Pentru serviciile funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) se pot amplasa pe fațadele imobilelor doar plăci inscripționate, cu suprafața maximă de 1200 cm². Amplasarea oricărui alt tip / format de firmă este în mod expres interzis

- Vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc.) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide, iar ușile de acces vor fi realizate astfel încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc., legate de specificul acestor activități e interzisă. Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise - încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate

- Suplimentar, în cazul instituțiilor care dispun de un întreg imobil, este admisibilă / recomandată inscripționarea titlaturii acestora în partea superioară a fațadei, la ultimul nivel, de regulă sub cornișă. Textul va fi realizat din litere detașate, espasate, de culoare neagră. Dimensiunea literelor va fi în condiționată de arhitectura fațadelor și de condițiile de lizibilitate

- Firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public

- Documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele arhitecturale prezente, alte firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc.

- Este interzisă amplasarea aparentă pe fațadă la clădirilor noi a instalațiilor și utilajelor de ventilație. Acestea pot fi amplasate pe fațade numai în condițiile mascării prin elemente de arhitectură. La construcțiile existente se interzice amplasarea pe fațadă a utilajelor de ventilare (hornuri, coșuri de ventilație, unități exterioare de aer condiționat). În situația în care se dorește amplasarea acestora, se va elabora un studiu de fațadă care va urmări gruparea/mascarea acestora/amplasarea în zone care incomodează cât mai puțin vizual, studiu care va fi aprobat în Comisia tehnică de urbanism.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Zona este complet echipată edilitar

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice în vederea asigurării utilităților necesare

- Se va asigura alimentarea cu apă de la hidranții stradali existenți, în caz de incendiu și, în funcție de soluția de parcare aleasă, se vor prevedea bazine cu apă subterane

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

- Firidele de bransament 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.

ARH *[Signature]*

| | |
|---|--|
|  | <p style="text-align: center;">SPIRI COM S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Certificat ISO 9001 J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267 CSSV: 200.000 RON</p> <p style="text-align: center;">Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea) RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ. SECT. 3). Tel.: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3,bl. A3, sc. 3, ap. 65,Bucuresti, Romania</p> |
|---|--|

Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală în cazul în care P.O.T. este maximum 70% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere
- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minimum 5% din suprafața totală
- 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
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- Se recomandă ca spațiile libere rezultate din modul de organizare a incintelor, neocupate cu clădiri, circulații, platforme pentru diferite activități să fie înierbate, plantate cu cel puțin un arbore de talie mică-medie la fiecare 100m² teren liber, în scopul îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic
- Se recomandă ca frontul dintre aliniament și catedrală să formeze o perdea vegetală pe tot conturul incintei, spre Piața Timotei Cipariu, Piața Baba Novac și strada Milton Lehrer, ca o plantație de aliniament. Se recomandă ca aceasta să se regăsească și spre strada Posada
- Se recomandă plantarea arborilor de talie înaltă – platani sau pruni decorativi, avându-se în vedere toaletarea coroanei acestora, păstrându-se forma lor naturală, dar înălțimea să nu fie mai mică de 4m.

Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor nu distorsionează cu aspectul general al zonei
- Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În situația în care acestea sunt necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și / sau asigurarea protecției vizuale, se pot realiza împrejmuiri din gard viu sau transparente, decorative astfel încât să cadreze cu clădirile, în ansamblul urbanistic în care este situat amplasamentul
- În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Aceste împrejmuiri se recomandă a fi dublate de garduri vii
- Porțile împrejmuirilor (dacă sunt necesare) situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Împrejmuirile vor fi corelate din punct de vedere arhitectural cu arhitectura clădirilor aflate pe parcelă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Pentru terenul studiat, format din două parcele alăturate, formând un ansamblu cu deschidere pe toate laturile, în care vor coexista două funcțiuni – culte și parcare publică subterană, se impune, din punct de vedere al siluetei urbane, ca funcțiune dominantă cea de culte – având propria parcare subterană care satisface necesarul locurilor de parcare și posibilitatea desfășurării serviciilor religioase și în aer liber, ocazional, fiind înconjurată de spații verzi.

Pe terenul destinat parcării publice subterane, amplasat în axul longitudinal al catedralei, comunicând direct cu accesul principal, municipalitatea dorește amenajarea unui parc la nivelul

ARH. JETI D. 707



SPIRI COM S.R.L.

Certificat ISO 9001
J 40/25308/1992; C.U.I. : RO 2632267
CSSV: 200.000 RON
Cont: RO10 RNCB 0082 0441 6661 0001 (BCR Unirea)
RO80 TREZ 7035 069X XX00 1837 (TREZ SECT. 3).
Tel: 021/3265117; 0726/711101 Email : officespiri@gmail.com
Sediu : str. Anastasie Panu nr. 3, bl. A3, sc. 3, ap. 65, Bucuresti, Romania

terenului, la cota străzii Posada. Așadar, întregul teren, în suprafață de 10.974 m², văzut în ansamblu, va avea ca funcțiune predominantă pe cea de culte, cu toate dotările aferente, cu parcare subterană – parte a bisericii, parte a municipalității, înconjurată de spații verzi și vom considera coeficienții urbanistici specifici funcțiunii dominante:

- P.O.T. max. = 70%
- C.U.T. max. = 4,0 m²ADC/m²teren

Coordonator proiect,
arh. Andreea Gabriela VASILCA



ARH. JET D. 707