

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

**TRANS
FORM**

SZCP_Is_H – Instituire Subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Strada Moșilor din zilele noastre, cunoscută în Evul Mediu drept strada Mănășturului, după numele satului de ce marginea în vest cetatea Clujului, formează una dintre arterele care fac legătura între centrul istoric și cartierul Mănăștur. Pe măsură ce orașul se extinde, acesta integrează localitățile din vecinătate, între care și loturile de pe calea Mănășturului ocupate de gospodării țărănești.

În prezent, zona este una de interes principal ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă cu funcțiuni mixte de tip sub-central dezvoltată în lungul uneia dintre arterele principale ale orașului – în vecinătatea nordică a ansamblului Clinicilor, pe aliniamentul frontului sudic de pe Calea Moșilor nr. 9 - nr. 23, în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și dezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, în general de tip sub-central, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile mono funcționale, importante instituțiile publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități- funcțiuni precum - locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, de învățământ, de sănătate și de turism.

Evoluția discontinuă a zonei a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național, iar existența parcelelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune.

Subzona reglementată reprezintă o situație unică atât din punct de vedere al încadrării urbanistice cât și a morfologiei. Urbanistic, aceasta este încadrată în UTR ZCP_M1, deși fizic nu se leagă de restul UTR-ului, fiind bordată de UTR-uri destinate instituțiilor și serviciilor. Din punct de vedere morfologic, subzona reglementată reprezintă o situație unică în cadrul frontului str. Moșilor, marcând un punct de discontinuitate și întrerupere al acestuia. Spre vest este amplasată biserica Sf. Împărați Constantin și Elena, retrasă din aliniament și întrerupând astfel frontul continuu.

Spre est se află o cale de circulație spre complexul medical compus din Centrul de Diabet, Policlinica 1, Institutul Inimii, Chirurgie 2, Clinica ORL și Institutul de transplant Renal, parte din Domeniul Public și care generează un aliniament în adâncime.

Spre sud, opus aliniamentului cu str. Moșilor se regăsește o compoziție de clădiri cu volume ample și impunătoare, cu funcțiune medicală și care creează un al doilea front în adâncime la strada principală.

Reglementările propuse în continuare urmăresc să articuleze această întrerupere a frontului și existența celui de-al doilea front situat în adâncime.

A. Condiționări primare

În subzona reglementată se află amplasat un imobil cu adresa str. Moșilor nr. 23, încadrat prin planul urbanistic general în categoria "2 – clădiri cu valoarea ambientală. În urma studiului istoric întocmit pentru acest imobil de către Ist. Dr. Corneliu Gaiu s-a stabilit că imobilul "nu are valențe monumentale deosebite" și prin urmare acesta va fi trecut în categoria "3 – clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială".

B. Servituți de utilitate publică

Prin prezenta documentație se instituie următoarele servituți:

1. la limita estică – o servitute de utilitate publică de aprox. 90 mp, cu scopul lărgirii drumului de acces spre ansamblul clinicilor la un profil de 7,2 m. Această suprafață va fi cedată cu titlu gratuit către

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

Cont:

RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca

RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Pagina 1 din 4

ANEXĂ

www.trans-form.ro

VIZAT SPRE ÎNCHILIBARE

ARHITECT

Domeniul Public anterior emiterii Certificatului de Atestare a edificării. Cedarea se va face cu terenul amenajat complet.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
Învățământ
Funcțiuni administrative și de birouri
Asistență socială
Heliport
Spații, infrastructuri și instalații legate de funcțiunea de heliport și de operarea zborurilor
Infrastructuri edilitare legate de funcțiunile de bază
Comerț în legătură cu funcțiunea de bază, cu titlu exemplificativ dar fără a se limita la: produse farmaceutice, produse și dispozitive medicale, alimente specializate pentru diverse regimuri, echipamente medicale, etc
Comerț de interes general și / sau alimentar și alimentație publică cu scopul deservirii pacienților și personalului medical

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.
Alimentație publică cu condiția amplasării acesteia la parterul imobilelor și având minim un acces din exterior

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
a) să aibă front la stradă;
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament, la str. Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public spre limitele estice și sudice.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii B1 / 7, Cluj-Napoca, România.
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7366, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz nr. 188 din 07.09.2022 Pagina 2 din 4	
VIZAT SPRIINTEȘI ÎMBĂRE ARHIVENT ȘEF	

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

Construcțiile se vor amplasa la 2 metri față de limita vestică de proprietate, spre parohia ortodoxă și alipite pe calcan în zona în care există calcan, până la cota acestuia, conform planșei de reglementări urbanistice. Parcela reglementată nu are limită posterioară, spre sud având aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Accesul pietonal se va face direct din domeniul public.

Accesul auto se va face direct din domeniul public, de pe latura estică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane.

Se va prevedea la sol un spațiu pentru parcare ambulanțelor pentru transferul pacienților.

Se va asigura un loc de parcare la 80 mp de arie utilă pentru zonele funcționii de bază, excluzând holuri, accese verticale, spații tehnice specifice, sterilizări, autoclave, etc. Se recomandă asigurarea unui număr de locuri de parcare dublu față de necesarul calculat, dat fiind lipsa locurilor de parcare din zonă. Locurile de parcare suplimentare față de necesar vor putea fi folosite de către publicul larg în sistem cu plată.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 20,5 m de la nivelul trotuarului. S-a luat ca reper corpul principal al clădirii Primăriei.

Peste acest nivel se admite realizarea unui nivel suplimentar tehnic care va găzdui exclusiv spații fără personal permanent și instalații exterioare ale echipamentelor medicale. Nivelul tehnic va fi realizat astfel încât să nu fie vizibil din spațiul public.

Numărul de niveluri reglementat maxim este (3-1S)+P+4+Eth.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 5%.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere

costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor fi realizate în stilul și în concordanță cu arhitectura clădirilor.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 75%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,55

Întocmit,
arh. Vlad Negru

Data,
Iulie 2023



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de
semnătură exigențe
DZO E F6 G6
Date: 2023.07.04
16:11:38 +03'00'



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 4 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Pagina 4 din 4

S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresa:

Str. Republicii BI / 7, Cluj-Napoca, Romania

Telefon/Fax: 0040 264 430687

E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

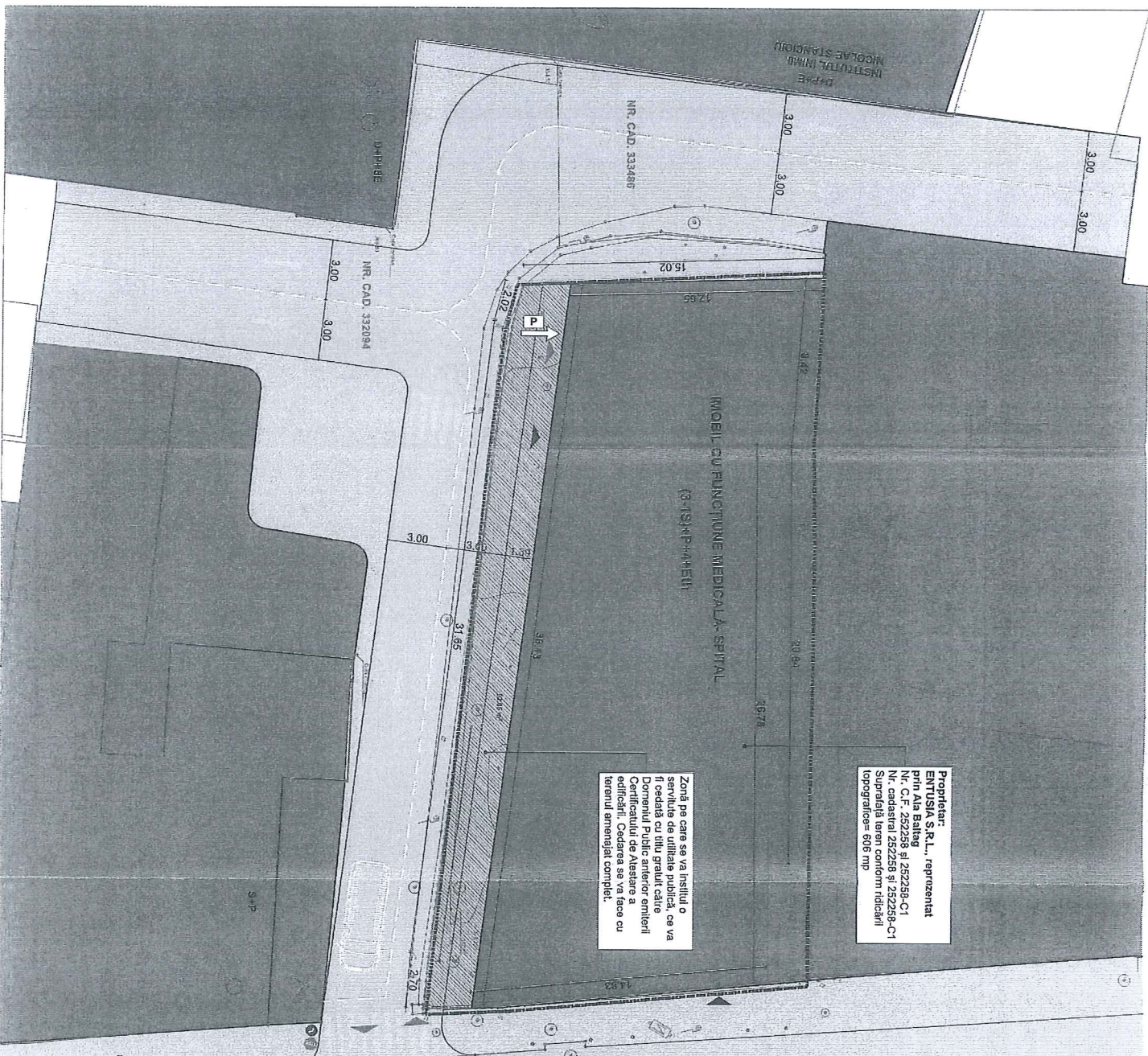
Cont:

RO33 BTRL 0130 1202 6990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca

RO90 RZBR 0000 0500 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



Proprietar:
ENTUSIA S.R.L., reprezentat
 prin **Ala Baileg**
 Nr. C.I. - 292258 și 292258-C1
 Nr. cadastral 292258 și 292258-C1
 Suprafața teren conform ridicării
 topografice - 600 mp

Zona pe care se va instala o
 servitu de utilitate publică, ce va
 fi cedată cu titlu gratuit către
 Domeniul Public anterior emiterii
 Certificatului de Atestare a
 edificării. Cedarea se va face cu
 terenul amenajat complet.



Proiectant:
TRANSFORM
 Mihai Kocornari

**ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP**

Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. **63** / data **07.01.2019**

LEGENDA

- Construcții propuse
- Construcții existente
- Subzonă reglementată (SZCP 1s, H)
- Limita de proprietate
- Acces piatonal / Acces auto
- Proprietate privată ce trece în domeniul public
- Circulații auto publice (carosabil)
- Circulații auto (carosabil) în incinta imobilului studiat
- Circulații pietonale în incinta imobilului studiat
- Spații verzi existente
- Spații verzi propuse
- Proprietate privată
- Domeniul public

nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	mp	%	mp	%
1	Construcții	277,00	46,17%	464,50	77,50%
2	Circulații carosabile	228,49	37,92%	0,00	0,00%
3	Circulații pietonale	20,07	3,34%	17,11	2,85%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	69,84	11,54%	41,74	6,95%
5	Tereni liberi de servitu de utilitate publică	0,00	0,00%	92,95	15,33%
TOTAL		605,40		605,40	

PROIECTAT	arh. Vlad Negru	BENEFICIAR:	ENTUSIA S.R.L., str. Episcop Marton Aron, nr.2-4, parter, ap.6, Cluj - Napoca, Cluj	FAZA:	P.U.Z.
DESENAT	arh. Oana Oeidean arh. Simona Zinca arh. Bogdan Manole	DENUMIRE:	ELABORARE PROIECT PENTRU DEMOLARE IMOBIL EXISTENT ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM NR. 359/2001 PENTRU INVESTIȚIA "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MEDICALĂ (SPITAL)" Calea Moșilor rr. 23, municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj	SIMBOL:	P838/2019
		PLAȘA:	PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA:	1:200
				DATA:	04.01.2023

