

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.C.P.

LOCALIZAREA ZONEI : Mun. Cluj-Napoca, Str Iuliu Moldovan, Nr. 23, Jud. Cluj

OBIECTIV : ELABORARE P.U.Z.C.P.

BENEFICIARI : SPITALUL DE BOLI INFECTIOASE CLUJ-NAPOCA

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 648/2023

DATA : noiembrie 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT	arh. Sorin SCRIPCARIU
URBANISM	arh. Razvan COCA
Intocmit	arh. Razvan COCA

BORDEROU GENERAL**PIESE SCRISE**

1. CERERE TIP
2. ~~DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A CONSULTĂRII PUBLICULUI~~ (doar la faza HCL)
3. ANUNȚ ZIAR ÎNȚIERE STUDIU
4. ~~DOVADA ACHITĂRII TAXEI RUR~~ (doar la faza HCL)
5. AVIZ ARHITECT ȘEF PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
6. ~~AVIZ ARHITECT ȘEF~~ (doar la faza HCL)
7. ~~AVIZ ARHITECT ȘEF -C.C.J.~~ (doar la faza HCL)
8. AVIZ DE OPORTUNITATE 164 din 10.10.2023
9. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1956 din 10.10.2023
10. EXTRAS C.F. NR. 334066
11. DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
12. STUDIU GEOTEHNIC
13. EXPERTIZA GEOTEHNICA
14. AVIZ SERVICIUL SIGURANȚEI CIRCULAȚIEI
15. AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
16. AVIZ DELGAZ GRID
17. AVIZ TELEKOM
18. AVIZ ELECTRICA
19. AVIZ S.C. COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
20. AVIZ MINISTERUL CULTURII. DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ
21. ACT DE REGLEMENTARE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
22. AVIZ INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLITIE
23. FIȘA PROIECTULUI
24. LISTA DE SEMNĂTURI
25. BORDEROU GENERAL
26. MEMORIU DE PREZENTARE
27. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
28. NOTĂ DE FUNDAMENTARE

PIESE DESENAȚE

- | | | | |
|---|--------|-------|------|
| 1. PLAN DE AMPLASARE ÎN TERITORIU | | | U.00 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE - IMAGINE SATELIT | | | U.01 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | 1:5000 | | U.02 |
| 4. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | | 1:500 | U.03 |
| 5. PLAN DE REGLEMENTĂRI ZONIFICARE DIN P.U.G. | 1:500 | | U.04 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE | | 1:500 | U.05 |
| 7. PLAN POSIBILĂ MOBILARE | | 1:500 | U.08 |
| 8. PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR | 1:500 | | U.06 |
| 9. PLAN REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ | 1:500 | | U.07 |

SBA

**Scripcariu
Birou
Arhitectură**

CALEA MOTILOR NR. 100A, 400370 CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012
IBAN: RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, TRANSILVANIA CLUJ
TEL./FAX 0264-590261

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

(elaborat conform Ghid Elaborare Continut Cadru PUZ GM 10-2000)

1.Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA PROTEJATA
DENUMIREA LUCRARI	:	P.U.Z.C.P. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23
BENEFICIAR	:	SPITALUL DE BOLI INFECTIOASE CLUJ-NAPOCA
ADRESA INVESTITIEI	:	Mun. Cluj-Napoca, Str Iuliu Moldovan, Nr. 23, Jud. Cluj
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	648/2023
DATA ELABORĂRII	:	ianuarie 2024

1.2. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata

Prin P.U.Z.C.P se propune reglementarea urbanistica a terenului identificat prin extrasul de C.F. nr. 334066 in vederea corectarii limitei dintre U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei, utilizarea funcțională și a categoriilor de intervenții necesare;

- stabilirea aliniamentelor construcțiilor nou propuse;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- delimitarea zonei construite protejate

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului, prevederile Certificatului de Urbanism și ale Avizului de Oportunitate eliberate în acest sens.

1. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1 Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicatii asupra dezvoltării zonelor nominalizate ca zone construite protejate se iau în considerare:

- Codul civil
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -
Sectiunea a III-a - zone protejate
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, cu modificarile ulterioare
- Lege a nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, cu modificarile ulterioare
- Lege a nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificari le ulterioare
- Lege a protectiei mediului nr. 137 /1995, republicata, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic și

declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, aprobata cu modificari prin Legea nr. 378/2001, cu modificarile ulterioare

- Ordonanta Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobata gi modificata prin Legea nr. 564/2001
- Ordonanta Guvernului nr. 47/1994 privind apararea impotriva dezastrelor, aprobata prin Legea nr. 124/1995, cu modificarile ulterioare
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata
- Ghidul cuprinzand precizari, detalieri gi exemplificari pentru elaborarea gi aprobarea regulamentelor locale de urbanism de catre consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice gi amenajarii teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotararea Guvernului nr. 723/2002

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarilor acestora care au condus la configurarea actuala a localitatii, zonei, constructiilor.

„Nu putem trăi într-un spațiu a cărui istorie nu o cunoaștem“ au fost cuvintele domnului conf. dr. arh. Gheorghe Vais în deschiderea conferinței „Arhitectura clinicilor universitare din Cluj: 1886–1903 – Spațiul spitalicesc în concepția arhitecților timpului“, susținute în cadrul unei ședințe a Atelierului de Filosofie și Antropologie Medicală, la 21 martie a.c., la Clinica Medicală II. Întreaga conferință în care s-a discutat istoria construirii clinicilor din municipiul Cluj-Napoca

Până în sec. al XIX-lea, majoritatea unităților sanitare erau reprezentate de spitale militare și tabere pentru contagioși (ciumați, leproși etc.). Printr-un decret imperial din 1820, Francisc I al Austriei stipula misiunea spitalelor: „să trateze bolnavii săraci și să servească scopurilor didactice medicale“. Astfel, la spitalul de stat erau tratați gratuit doar bolnavii săraci, un pacient înstărit plătind costurile de spitalizare pentru trei bolnavi nevoiași. În 1848, în Transilvania erau patru spitale (la Cluj, Tg. Mureș, Sibiu și Brașov), numărul total de paturi însumând 86.

Complexul clinicilor universitare din Cluj a fost început la sfârșitul sec. al XIX-lea, în urma încheierii unui parteneriat între Spitalul Național Carolina (numit după cea care a donat suma necesară construirii spitalului, împărăteasa Carolina Augusta, „mama săracilor“) și Facultatea

de Medicină a Universității „Ferencz József”, sub autoritatea Ministerului Învățământului și Cultelor de la Budapesta.

Proiectul de construcție a urmat planul general tip „spital colonie”, după modelul spitalelor militare britanice, care își răspândeau corturile pe specialități medicale cu scopul de a reduce răspândirea infecțiilor. Realizarea construcțiilor s-a făcut în condiții dificile, la baza versantului nordic al dealului Feleacului, necesitând terasamente speciale și drenajul apei freatică.

Arhitectura clinicilor are un ton renașcentist, la modă în acea perioadă pentru instituțiile de învățământ (ferestre asociate sau individuale, cu boltă superioară, prezența brâurilor care să delimiteze nivelurile clădirii etc.). Există puține decorații, dar intrarea se face prin portal, denotând eleganță și sobrietate.

Clinicile universitare – primele clădiri electrificate din Cluj

S-a avut în vedere realizarea unui bun iluminat natural și a unui circuit continuu de aer proaspăt, printr-un sistem tubular. Un aspect foarte important este dotarea complexului cu centrală electrică proprie, clinicile universitare fiind primele clădiri electrificate din Cluj-Napoca.

Clinicile au fost proiectate în două complexe, situate la mică distanță unul față de celălalt, la diferență de nivel: complexul „de jos”, respectiv „de sus”.

În prima etapă de construcții, s-au ridicat, în complexul „de jos”, clădirile „Anatomia” (pentru catedrele: anatomie umană, patologică și medicină legală) și cea a Institutului de Fiziologie și Igienă, monumente arhitecturale ce dovedesc bugetul semnificativ alocat realizării lor.

În etapa a doua, fondurile de construcție s-au redus. Acum au fost realizate în același complex: Clinica de Nașteri și Ginecologie (în care funcționa și o scoală de moașe, iar saloanele de lăuze au fost organizate în așa fel încât pătuțul nou-născutului să fie așezat lângă patul mamei), Clinica de Boli Interne (dispunea chiar de sală de mese pentru medici și de încăperi destinate tratamentului hidro-balneologic), Clinica de Chirurgie, Pavilionul Direcțiunii (conținea integrată camera de gardă pentru primirea urgențelor), Pavilionul Gospodăresc (camera cazanelor și a generatoarelor, spălătoria, sterilizatorul central, bucătăria – pregătea cca 1.500 de porții/zi), Pavilionul Bolilor de Piele și Sifilis, Pavilionul Bolilor de Ochi. Complexul mai dispunea de o capelă și de o încăpăre subterană pentru păstrarea cadavrelor la temperaturi scăzute (cadavrele erau imersate în gheață până la momentul disecării). Institutul de Anatomie primea pentru disecții, în fiecare lună, între cinci și 20 de cadavre, provenite din

penitenciare.

Complexul „de sus“ cuprindea Clinica de Neurologie și Psihiatrie. Pacienții psihiatrici erau internați în pavilioanele „bolnavilor liniștiți“ sau „bolnavilor agitați“, formate din căsuțe asemănătoare locuințelor unifamiliale din acea perioadă, pentru ca bolnavul să nu se simtă stingher în mediul spitalicesc. De Crăciun, tot personalul medical sărbătorea la clinică, împreună cu pacienții. Această zonă avea grădini cu straturi (pentru ergoterapie), terenuri de sport și multe zone verzi. Clinica dispunea și de pavilionul de observație, cu dotări interesante în scopul diagnosticării (cameră pentru fotografierea pacientului, laborator pentru dezvoltare, saloane pentru observarea comportamentului bolnavilor „treji“, în agonie, izolați).

Pavilionul bolnavilor „agitați“ și grădina aferentă erau îngrădite printr-un zid de doi metri, separându-se de restul complexului. Pomii plantați în această grădină erau selectați astfel încât să aibă scoarța netedă și coroana înaltă.

Directorul clinicii locuia în apropiere, într-o vilă de o estetică aparte, construită din finanțe proprii, actualmente Clinica de Neurologie Pediatrică a Spitalului de Copii.

Toate clinicile aveau ambulatoriu integrat, o aripă destinată cercetării (amfiteatre, cabinete, laboratoare) și una pentru spitalizare. Fiecare clinică era condusă de un profesor, sub coordonarea căruia lucrau doi-trei medici asistenți, un medic stagiar și doi-trei medici în curs de specializare. Clădirile au fost proiectate cu coridoare lungi, pentru o ușoară supraveghere din partea șefului instituției.

Prima unitate sanitară destinată internării și tratării bolnavilor cu diverse boli contagioase (astazi Spitalul de Boli Infectioase din Cluj-Napoca), s-a constituit în Cluj-Napoca în anul 1892 în condiții deosebite, întrucât în anul 1888 Europa a fost bătută de o epidemie de holeră, care a cuprins și Clujul prin 1890.

În fața acestei situații grave, Ministerul de Interne și Direcția Sanitară a Muncii din acele vremuri au dispus constituirea de urgență a unui spital destinat izolării și tratării cazurilor de holeră, la periferia Clujului.

Direcțiunea spitalului dorea ca medicii bine pregătiți profesional să fie atrași a munci în Cluj. În acest scop, a avut inițiativa de a construi vile tuturor medicilor spitalului, pe actualul teren al Institutului Oncologic, proiect rămas nerealizat după Marea Unire.

2.3 Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor, decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. este parcelat intr-o singura parcela, conform extrasului de C.F. atasate la documentatie. Conform prevederilor P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014 si actualizat prin H.C.L. 579/06.07.2018, amplasamentul reglementat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, mai exact majoritar (86.91%) U.T.R. Is_A- Zonă de instituții și servicii publice și de interes public, partial (9.44%) in U.T.R. ZCP_Is_A. Zonă construită protejată- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente constituite în ansambluri independente si partial (3.65%) in U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Terenul studiat are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord- Universitatea de Medicină și Farmacie „Iuliu Hațieganu” din Cluj-Napoca
- la est- cu terenuri aflate în proprietate privata si terenuri aflate în domeniul public
- la sud- strada Iuliu Moldovan
- la vest- cu terenuri aflate în proprietate privata si terenuri aflate în domeniul public

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
	Teren incadrat in UTR Is_A	11,687	86.9%	11899
Teren incadrat in UTR ZCP_Liu	508.3	3.8%	0	0%
Teren incadrat in UTR ZCP_Is_A	1251.4	9.3%	1547.7	11.5%
Spatiu verde amenajat pe teren natural	6346.1	47.2%	>2689.4	>20%
TOTAL	13.447	100%	13.447	100%

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Prima unitate sanitară destinată internării și tratării bolnavilor cu diverse boli contagioase, s-a constituit în Cluj în anul 1892 în condiții deosebite, întrucât în anul 1888 Europa a fost bătută de o epidemie de holeră, care a cuprins și Clujul prin 1890.

În fața acestei situații grave, Ministerul de Interne și Direcția Sanitară a Muncii din acele

vremuri au dispus constituirea de urgență a unui spital destinat izolării și tratării cazurilor de holeră, la periferia Clujului.

Spitalul se compunea din două barăci construite din bârne de lemn și avea 115 paturi, deserving Clujul și o mare parte a Transilvaniei și se numea „Spitalul de holeră”.

După stingerea epidemiei de holeră, spitalul a rămas în continuare cu profil de boli infecțioase, izolându-se și tratându-se aici: variola, tifosul exantematic, febra tifoidă, difteria, scarlatina, rujeola, dizenteria, etc.

A doua unitate medicală, având ca scop izolarea și tratarea bolilor infecțioase a fost – Secția de boli infecțioase din cadrul Clinicii Medicale, construită odată cu Clinicile vechi din Cluj între 1906-1912 pe str. V. Babeș de astăzi.

Această secție a funcționat până în anul 1952 și a servit începând cu anul 1919, odată cu înființarea Facultății de Medicină, ca bază de instruire pentru bolile infecțioase transformându-se în „Clinica de boli infecțioase”.

În anul 1952 s-a atașat Clinicii de boli infecțioase și „Spitalul Epidemic” luând ființă Spitalul Clinic de Boli Infecțioase cu 235 paturi.

Actualul Spital Clinic de Boli Infecțioase Cluj-Napoca, este rezultatul unei străduințe de decenii a prof. dr. Ioan Gavrilă și a colectivului său, dat în folosință la 01.11.1970 ca și clinică organizată după cele mai moderne reguli de profilaxie și tratament.

Începând cu anul 2007, Spitalul Clinic de Boli Infecțioase Cluj-Napoca a intrat într-un amplu proces de modernizare, iar din anul 2009 Spitalul a preluat în structura sa ca Ambulatoriu Integrat, fostul Centru Clinic de Diagnostic și Tratament Cluj-Napoca.

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei

Conform P.U.G. Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP Is_A: clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca

monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
monumentelor istorice

- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă
desființarea

totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale
caracteristice

- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea
fondului construit valoros

1. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE

ZONALE CU CARACTERIZARE A SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA- ' ' LOCALITATE

1.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii P.U.Z.C.P.

La elaborarea prezentului P.U.Z.C.P. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014 si actualizat prin H.C.L. 579/06.07.2018, ridicari topografice elaborate de ing. Bondor Claudiu din documentația P.U.Z. - „Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in localitatea Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan, nr.23, intravilan, jud.Cluj, din documentatia topografica aprobata cu Procesul Verbal de receptie nr. 884/2024 aprobata si admisa de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj-Napoca si din studiul geotehnic „ Studiu Geotehnic nr. 333/2024” elaborat de Societatea de Inginerie Soil Testing S.R.L. in anul 2023.

Ministerul Culturii Direcția Județeană Pentru Cultură Cluj, prin avizul nr. 1020 /Z/ 4.12.2023 privind: elaborarea P.U.Z.C.P.-ului pentru corectarea limită UTR de la adresa Iuliu_Moldovan, nr. 23, Cluj-Napoca, jud Cluj avand cod :Ansamblul urban "Centrul istoric al orașului Cluj", CJ-II-a-A-07244 /Zonă arheologică protejată, in urma consultarilor din ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 14.12.2023 și în baza PV se comunică: ' aviz favorabil '.

Directia de Sanatate Publica a judetului Cluj, prin Notificarea de asistenta de specialitate de sananate publica a conformitatii (scop informativ) la cererea Spitalului Clinic de Boli Infectioase in calitate de beneficiar pentru lucrarea: P.U.Z. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli

Infectioase in baza referatului de evaluare nr 1379/27.12.2023 comunica conformitatea obiectivului/investiei/activitatii propuse prin P.U.Z.C.P.

Distribuție Energie Electrică Romania sucursala Cluj-Napoca in urma cererii de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6010231154731 / 29.11.2023 pentru obiectivul: Elaborare plan urbanistic zonal, conform legii nr. 350/2001 actualizata, În urma analizării documentației depuse declara ca sunt de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite: aviz de amplasament favorabil nr. 6010231154731 / 11.12.2023.

Agentia pentru protectia mediului Cluj, in urma deciziei etapei de incadrare nr. 76 din 10.04.2024 SEA concluzioneaza ca: funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z.C.P., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nenecesitând măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face într-un spatiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de cladirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

In vederea stabilirii impactului asupra mediului, Agentia pentru Protectia Mediului Cluj prin decizia etapei de incadrare nr 76 SEA din 10.04.2024 in urma notificarii adresate de catre Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase , planul/programul P.U.Z.C.P. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23 in Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan nr. 23, judetul Cluj, inregistrata la APM Cluj cu nr. 23986/17.10.2022, in baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobată cu modificari prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr/ 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

Agentia pentru Protectia Mediului Cluj prin decizia etapei de incadrare nr 125 SEA din 03.08.2023 concluzioneaza:

- Ca urmare a consultarii autoritatilor publice participante in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit din data de 12.03.2024, a completarilor depuse la documentatie cu nr. 25862/11.12.2023, 25938/12.12.2023, nr. 4635/27.02.2024 si 8542/05.04.2024
- In conformitate cu prevedirile art. art. 5, alin. 3, litera a) si a Anexei 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind

stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

- In lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Se Decide:

1. P.U.Z.C.P. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23 in Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan nr. 23, judetul Cluj actualizata propus a fi amplasat in Cluj-Napoca, str. Campului, nr. 135, judetul Cluj, titular: Spitalul Clinic de Boli Infectioase Cluj-Napoca, nu necesita evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

- In conditiile in care implementarea se va face cu respectarea legislatiei de mediu in vigoare, nu se identifica efecte negative asupra factorilor de mediu.

b) natura cumulativa a efectelor:

- P.U.Z.-ul nu genereaza efecte negative asupra altor planuri si programe.

c) natura transfrontiera a efectelor:

- Nu e cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor):

- Nu exista risc pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor - zona geografica si marimea populatiei potential afectate:

- Efectele generate de plan sunt de mica amploare raportate la suprafata studiata.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i. caracteristicile speciale sau patrimoniul cultural: Nu e cazul.

ii. depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: Nu e cazul.

iii. folosirea terenului in mod intensiv: Nu e cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statu de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:

- Nu e cazul.

Ministerul Afacerilor Interne Inspectoratul General Al Politiei Romane, Inspectoratul De Politie Judetean Cluj Serviciul Rutier Cluj, prin avizul neseecret nr. 460105/26.01.2024 ca urmare a solicitarii privind obiectivul ,P.U.Z. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase ' pentru imobil/teren situat in localitatea Cluj-Napoca declara ca se emite avizul favorabil in vederea

aprobarii planului urbanistic zonal.

Compania de Apa Somes S.A prin avizul de amplasament numarul 9728/48459/2023 declara ca se avizeaza in principiu obiectivul propus conform PUZ cu respectarea HG 930/02 sept.2005 si SR 8591/1997.

3.2. Analiza incadrarii zonei in intravilanul orasului sau comunei, conform PUG:

Prevederi P.U.G.

Conform planului de incadrare in PUG, zona reglementata se incadreaza astfel:

- Majoritar (86.91%) in U.T.R. Is_A- Zonă de instituții și servicii publice și de interes public Partial in U.T.R. ULi/c: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici
- Partial (9.44%) in U.T.R. ZCP_Is_A. Zonă construită protejată- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente constituite în ansambluri independente
- Partial (3.65%) in U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z.C.P. se incadreaza zona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

In cazul de fata se studiaza un ansamblu de clădiri dedicate, situate în proximitatea zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

Suprafata desfasurata existenta (ansamblu)	17109.8 mp	–
Suprafata desfasurata corpuri propuse prin P.U.Z.	–	5600.2 mp
Suprafata desf. total propusa prin P.U.Z. (ansamblu)	17109.8 mp	22710 mp
POT maxim admis pentru UTR Is_A	60%	
CUT maxim admis pentru UTR Is_A	2.2	
POT maxim admis pentru UTR ZCP_Is_A	60%	
CUT maxim admis pentru UTR ZCP_Is_A	2.2	

3.3. Disfunctionalitati si constrangeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

Terenul are o declivitate usoara de la nord spre sud, mai exact panta terenului este de aproximativ 9%. Panta care creaza diferenta de cota este constanta si uniforma si nu prezinta semne de instabilitate. Pe teren vegetația este preponderent joasă avand arbori tineri si maturi.

Pe terenul reglementat prin P.U.Z.C.P. se afla vegetatie in buna parte vegetatie joasa si pe alocuri exista si arbori maturi.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP Is_A: clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG, in cazul de fata :3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

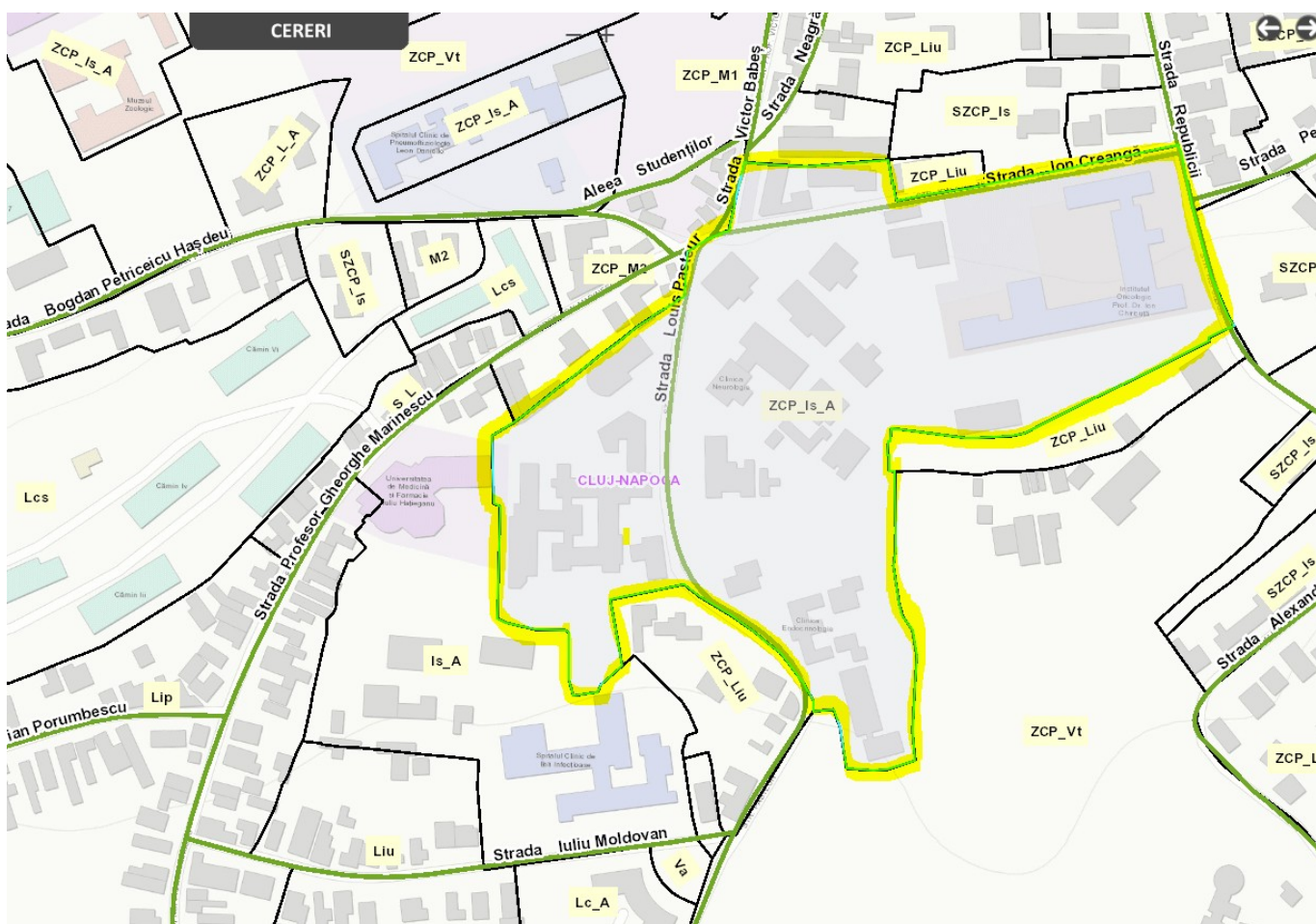
Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros

3.4. Sinteza ierarhizarii valorice a fondului arhitectural-urbanistic in functie de calitatea estetico-ambientala, functionala si a potentialului socio-economic.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP Is_A: clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală - pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială
Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros

3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate.



Limita UTR ZCP_Is_A

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

La elaborarea prezentului P.U.Z.C.P. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014 si actualizat prin H.C.L. 579/06.07.2018, ridicari topografice elaborate de ing. Bondor Claudiu din documentația P.U.Z. - „Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in localitatea Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan, nr.23, intravilan, jud.Cluj, din documentatia topografica aprobata cu Procesul Verbal de receptie nr. 884/2024 aprobata si admisa de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj-Napoca si din studiul geotehnic „ Studiu Geotehnic nr. 333/2024” elaborat de Societatea de Inginerie Soil Testing S.R.L. in anul 2023.

În urma concluziilor studiilor de fundamentare si a analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesara realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile in viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

5.1. Propuneri privind atitudinea fata de tesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradala, volume construite, spatii libere) concretizata in: protejare, conservare, punere in valoare, demolare, completare, schimbari de utilizare)

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. se incadreaza zona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis,

cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

În cazul de față se studiază un ansamblu de clădiri dedicate, situate în proximitatea zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționarilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor strazilor, străduțelor, pietelor, piatetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

Parcela reglementată prin PUZ este deservită de strada Iuliu Moldovan care este o stradă publică asfaltată, cu ampriză variabilă de circa 9,5m-11m, având circulație carosabilă cu două sensuri și trotuare cu lățime de circa 1,5m -2m pe fiecare parte.

Ansamblul Spitalului de Boli Infecțioase Cluj dispune la ora actuală de două accese carosabile la strada Iuliu Moldovan, unul pentru intrare și unul pentru ieșire. Cele două accese carosabile menționate facilitează accesul în cadrul ansamblului de clădiri cât și la alea carosabilă paralelă cu str. Iuliu Moldovan destinată circulației ambulanțelor care intră în curtea spitalului folosind accesul carosabil din partea de sud-vest și ies prin cel din sud-estul a amplasamentului reglementat prin P.U.Z.C.P.

În partea de nord a ansamblului reglementat există al treilea acces carosabil în incintă care se face dintr-o alee carosabilă închisă circulației publice care face parte dintr-o rețea de alei carosabile care facilitează accesul la mai multe ansambluri cu funcțiuni medicale și didactice în zona (Centrul de cercetări pentru medicina avansată, Catedra de Limbi Moderne a U.M.F. Cluj, Catedra de informatică medicală și Bio statistică U.M.F. Cluj, Centru experimental Biobase U.M.F., decanat U.M.F. și U.M.F. Cluj-Napoca). Această rețea de alei carosabile facilitează accesul la aceste imobile precum și la parcarile aferente acestora. Rețeaua de alei carosabile are acces restricționat prin bariere sau porți automatizate în strada Louis Pasteur în două puncte și este conectată și cu strada Gheorghe Marinescu în dreptul clădirii principale a

U.M.F. Cluj-Napoca.

Nu se propun modificari in ceea ce priveste circulatia pe drumurile publice atat la nivelul carosabilului cat si la nivelul trotuarelor. Se pastreaza profilele stradale existente precum si accesele pe parcela actuale.

In ceea ce priveste locurile de parcare destinate vizitatorilor, se propune mentinerea celor 32 de locuri de parcare destinate vizitatorilor, care sunt amenajate pe strada Iuliu Moldovan in dreptul spitatalului.

Calculul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Prin documentatie se doreste si edificarea unui corp de cladire nou pentru laboratorul de microbiologie si un pavilion nou pentru clinica de ingrijiri paliative conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L 493/2014.

In total cele doua corpuri noi insumeaza o suprafata de circa 1650 mp de spatii utile destinate actelor medicale, avand in vedere faptul ca laboratorul de microbiologie va dispune de o suprafata mare destinata spatiilor tehnice. Conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014, pagina 2, sectiunea ‚Funcțiuni de sănătate și asistență socială’ in functie de suprafata utila estimata la faza P.U.Z.C.P. este nevoie de suplimentarea locurilor de parcare existente cu un numar de 22 de noi locuri de parcare.

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU

Prin P.U.Z.C.P. se propune suplimentarea cu 8 locuri de parcare a pachetului de parcare la sol aflate in nord vestul ansamblului studiat, precum si amplasarea in subsolul liber al corpului nou propus aferent laboratorul de microbiologie un numar de 14 locuri de parcare. In total se propune suplimentarea locurilor existente la ora actuala cu 22 de noi locuri de parcare.

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z.C.P., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatiche, aerului și fonic, neneceșitând măsuri speciale de protecție a mediului.

5.3 Propuneri de racordari ale rețelelor tehnico-edilitare

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. beneficia de rețele edilitare de apa, canalizare,

gaz, electricitate si telecomunicatii. Echiparea edilitara este completa pe str. Iuliu Moldovan cat si in incinta Spitalului de Boli Infectioase. Retelele edilitare se vor extinde in perspectiva dezvoltarii propuse prin documentatia de urbanism in baza unui proiect de instalaii elaborat de un specialist la faza D.T.A.C..

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferite pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora

Conform planului de incadrare in PUG, zona reglementata prin P.U.Z.C.P. se incadreaza astfel:

Majoritar (86.91%) in U.T.R. Is_A- Zonă de instituții și servicii publice și de interes public Partial in U.T.R. ULi/c: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici avand un caracter general al zonei dupa cum urmeaza : Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Cu urmatoarea subzona: S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Partial (9.44%) in U.T.R. ZCP_Is_A. Zonă construită protejată- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente constituite în ansambluri independente avand un caracter general al zonei dupa cum urmeaza: Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială. Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m. Sunt incluse în zona construită protejată

datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice. Subzone: SZCP_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Partial (3.65%) in U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, având un caracter general al zonei după cum urmează: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafata de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional). E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

BILANT TERRITORIAL

5.5 Bilant territorial

Indicii urbanistici	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
UTILIZAREA TERENULUI	Indicii urbanistici reprezintă suprafața a parcelei inițiale.			
Teren încadrat în UTR Is_A	11,687	86.9%	11899	88.5%
Teren încadrat în UTR ZCP_Liu	508.3	3.8%	0	0%
Teren încadrat în UTR ZCP_Is_A	1251.4	9.3%	1547.7	11.5%
Spatiu verde amenajat pe teren natural	6346.1	47.2%	>2689.4	>20%
TOTAL	13.447	100%	13.447	100%
Suprafata desfășurată existentă (ansamblu)	17109.8 mp		–	
Suprafata desfășurată corpuri propuse prin P.U.Z.	–		5600.2 mp	
Suprafata desf. total propusă prin P.U.Z. (ansamblu)	17109.8 mp		22710 mp	
POT maxim admis pentru UTR Is_A	60%			
CUT maxim admis pentru UTR Is_A	2.2			
POT maxim admis pentru UTR ZCP_Is_A	60%			
CUT maxim admis pentru UTR ZCP_Is_A	2.2			

5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspect economic si social)

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operatiuni notariale , precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuala nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și începe demersurile in vederea modernizării Spitalului de Boli Infectioase din Cluj-Napoca în conformitate cu prevederile P.U.G., contribuie la creșterea numărului dotări si servicii din zona, într-o zonă centrala importanta a municipiului Cluj-Napoca.

Prin proiect se va reglementa urbanistic amplasamentul studiat, se vor construi si extinde corpuri noi de servicii medicale, se va dezvolta zona in ce priveste dotarile cu acces public.

5.7 Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementarii lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).

Prin documentatia de P.U.Z.C.P. nu se propune elaborare unor documentatii de P.U.D. ulterioare in vederea realizarii actualului obiectiv: 'P.U.Z.C.P. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23

Sef proiect, arh. Sorin SCRIPCARIU

Întocmit: arh. Razvan COCA

Studii de fundamentare cu caracter analitic

(Conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, paragraf 3.1.1. Aprobată prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000)

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. Uliului, f.n., jud. Cluj

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/ 2001 SCHIMBARE LIMITA U.T.R.

BENEFICIAR : CASIAN MARIANA

PROIECTANT : S.C. SRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 562/21

DATA : mai 2024

Actualizare suport topografic/cadastral

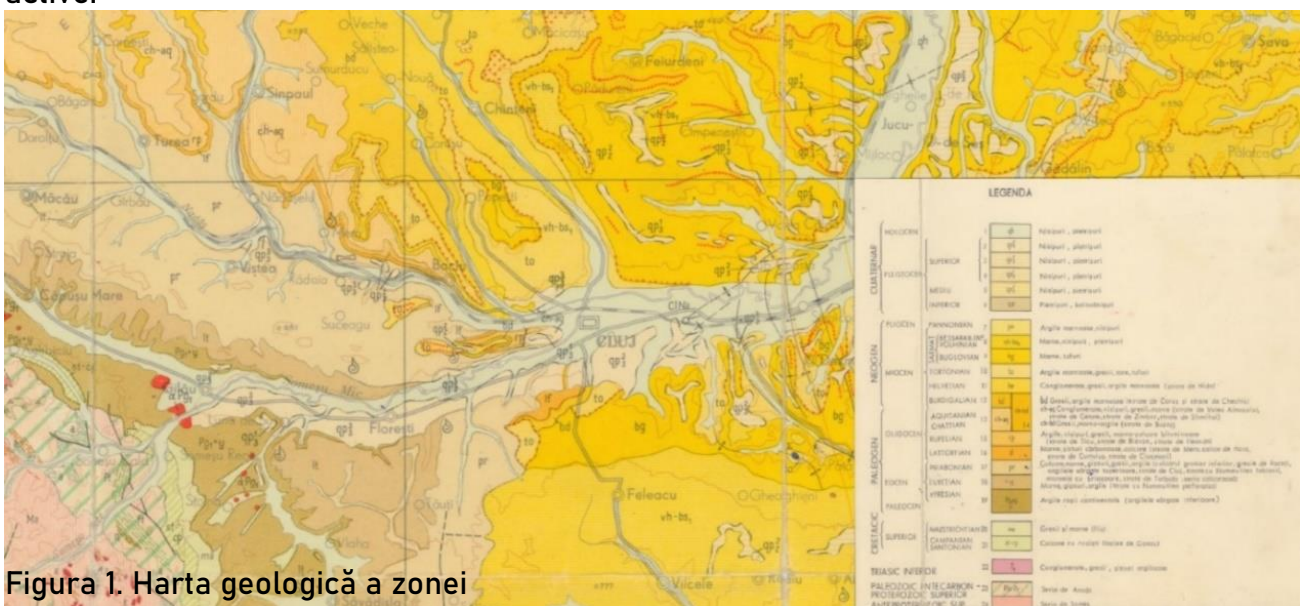
Prin procesul verbal de recepție 884/ 2024 din data de 19/02/2024, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca in baza documentatiei scrise si desenate elaborate de ing. Bondor Claudiu intitulata: „Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in loc.Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan, nr.23, intravilan, jud.Cluj” pentru amplasamentul situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Iuliu Moldovan, nr. 23, intravilan, jud. Cluj,, și a documentațiilor care au fost predate Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ concluzioneaza urmatoarele: „În urma verificării planului

topografic pentru suprafața de 0,3422 ha, categoria de folosință curți construcții, intravilan, UAT Cluj-Napoca, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.”, astfel lucrarea este declarata: „Admisă”

Conditii geotehnice si hidrogeotehnice

La elaborarea prezentului P.U.Z.C.P. s-au folosit date din: Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014 si actualizat prin H.C.L. 579/06.07.2018 si din studiul geotehnic „ Studiu Geotehnic nr. 333/2024" elaborat de Societatea de Inginerie Soil Testing S.R.L. in anul 2024.

Terenul este reprezentat de o suprafață în pantă, cu o înclinare mică-medie și ușoare denivelări naturale/antropice. Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structural Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru. Amplasamentul studiat este situat în zona sud-vestică a municipiului, poziționat în treimea mijlocie a versantului, pe latura nordică a acestuia. Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: argilă prăfoasă, argilă prăfoasă nisipoasă și argilă. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.



Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~ 0.80 – 0.90 m.

În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: coeficientul a_g egal cu 0.10 g;

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este: T_c (perioada de colț) egală cu 0.7 sec.

În conformitate cu anexa nr. 4a, zona nu se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a inundațiilor.

RECOMANDĂRI ȘI CONCLUZII

Recomandări și concluzii:

- Se va opta pentru un sistem de fundații de tip radier general;
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contractia solului sau de afânarea acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuismențe pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;
- Stabilitatea la alunecare a amplasamentului va fi urmărită atât în faza de execuție a săpăturilor, când geometria versantului se va modifica cât și ulterior, fiind monitorizată pe tot parcursul exploatării construcției;

Relatia zona — oras

Acest studiu acoperă o prezentare a evoluției zonei, o analiză critică a situației existente, evidențierea disfuncționalităților și a potențialului zonei din punct de vedere arhitectural, urbanistic și socio-economic, iar pe baza acestora propune modul de dezvoltare în scopul medierii disfuncționalităților și de exploatare a potențialului.

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 334066, nr. CAD, în scopul elaborării unui P.U.Z.C.P. având ca obiectiv corectarea limitei de U.T.R. între U.T.R. ZCP_IS_A și U.T.R. ZCP_Liu și dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infecțioase str. Iuliu Moldovan nr. 23.

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. este parcelat într-o singură parcelă, conform extrasului de C.F. atasate la documentație. Conform prevederilor P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/22.12.2014 și actualizat prin H.C.L. 579/06.07.2018, amplasamentul reglementat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, mai exact majoritar (86.91%) U.T.R. Is_A- Zonă de instituții și servicii publice și de interes public, parțial (9.44%) în U.T.R. ZCP_Is_A. Zonă construită protejată- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente constituite în ansambluri independente și parțial (3.65%) în U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Terenul studiat are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord- Universitatea de Medicină și Farmacie „Iuliu Hațieganu” din Cluj-Napoca
- la est- cu terenuri aflate în proprietate privată și terenuri aflate în domeniul public
- la sud- strada Iuliu Moldovan
- la vest- cu terenuri aflate în proprietate privată și terenuri aflate în domeniul public

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, într-o zonă pericentrală la nord vest față de centrul orașului, în nordul cartierului Zorilor. Parcela reglementată prin PUZ este deservită de strada Iuliu Moldovan care este o stradă publică asfaltată, cu ampriză variabilă de circa 9,5m-11m, având circulație carosabilă cu două sensuri și trotuare cu lățime de circa 1,5m -2m pe fiecare parte.

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z.C.P. se încadrează în zona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție

se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

În cazul de față se studiază un ansamblu de clădiri dedicate, situate în proximitatea zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

Conformari spațial-volumetric, evoluția zonei

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. se încadrează zona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

În cazul de față se studiază un ansamblu de clădiri dedicate, situate în proximitatea zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

Caracteristicile tesutului urban

Conform planului de incadrare in PUG, zona reglementata prin P.U.Z.C.P. se incadreaza astfel:

Majoritar (86.91%) in U.T.R. Is_A- Zonă de instituții și servicii publice și de interes public Partial in U.T.R. ULi/c: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici avand un caracter general al zonei dupa cum urmeaza : Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Cu urmatoarea subzona: S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Partial (9.44%) in U.T.R. ZCP_Is_A. Zonă construită protejată- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente constituite în ansambluri independente avand un caracter general al zonei dupa cum urmeaza: Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială. Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice. Subzone: SZCP_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de

interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Partial (3.65%) în U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, având un caracter general al zonei după cum urmează: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional). E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Evaluarea impactului asupra mediului (obligatoriu în toate categoriile)

În vederea stabilirii impactului asupra mediului, Agenția pentru protecția mediului Cluj, în urma deciziei etapei de încadrare nr. 76 din 10.04.2024 SEA concluzionează ca: funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.Z.C.P., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonice, neneceștând măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face într-un spațiu special amenajat la distanțele prevăzute de norme de clădirile de locuit iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract de firme specializate.

În vederea stabilirii impactului asupra mediului, Agenția pentru Protecția Mediului Cluj prin decizia etapei de încadrare nr 76 SEA din 10.04.2024 în urma notificării adresate de

catre Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase , planul/programul P.U.Z.C.P. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23 in Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan nr. 23, judetul Cluj, inregistrata la APM Cluj cu nr. 23986/17.10.2022, in baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr/1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

Agentia pentru Protectia Mediului Cluj prin decizia etapei de incadrare nr 125 SEA din 03.08.2023 concluzioneaza:

- Ca urmare a consultarii autoritatilor publice participante in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit din data de 12.03.2024, a completarilor depuse la documentatie cu nr. 25862/11.12.2023, 25938/12.12.2023, nr. 4635/27.02.2024 si 8542/05.04.2024
- In conformitate cu prevedirile art. art. 5, alin. 3, litera a) si a Anexei 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

- In lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Se Decide:

1. P.U.Z.C.P. pentru corectare limita U.T.R. intre U.T.R. ZCP_IS_A si U.T.R. ZCP_Liu si dezvoltarea ansamblului Spitalului Clinic pentru Boli Infectioase str. Iuliu Moldovan nr. 23 in Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan nr. 23, judetul Cluj actualizata propus a fi amplasat in Cluj-Napoca, str. Campului, nr. 135, judetul Cluj, titular: MEDSTAR SRL, nu necesita evaluare de mediu si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

- In conditiile in care implementarea se va face cu respectarea legislatiei de mediu in vigoare, nu se identifica efecte negative asupra factorilor de mediu.

b) natura cumulativa a efectelor:

- P.U.Z.-ul nu genereaza efecte negative asupra altor planuri si programe.

c) natura transfrontiera a efectelor:

- Nu e cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor):

- Nu exista risc pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor - zona geografica si marimea populatiei potential afectate:

- Efectele generate de plan sunt de mica amploare raportate la suprafata studiata.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i. caracteristicile speciale sau patrimoniul cultural: Nu e cazul.

ii. depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: Nu e cazul.

iii. folosirea terenului in mod intensiv: Nu e cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statu de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:

- Nu e cazul.

Analiză socio-economică

Din punct de vedere socio-economic zona prezinta un potential deosebit, fiind in procesul de urbanizare. Functiunea predominanta este cea rezidentiala, iar zona detine multiple dotari de dotari de interes public: invatamant prescolar, scolar si superior, centre medicale si complexe comerciale, zone verzi de agrement si sport aflate pe o raza de pana la 1 km. Zona se afla in apropierea parcului industrial Tetarom, care detine multiple sedii de birouri si servicii generand noi locuri de munca pe langa oportunitatile prezentate.

Cu toate acestea menționate, zona prezintă un potențial de dezvoltare pentru locuire, precum este figurat și în cadrul P.U.G.-ului actual.

Organizarea circulatiei si transporturilor

Parcela reglementata prin PUZ este deservită de strada Iuliu Moldovan care este o stradă publică asfaltată, cu ampriză variabilă de circa 9,5m-11m, avand circulatie carosabilă cu două sensuri si trotuare cu lățime de circa 1,5m -2m pe fiecare parte.

Ansamblul Spitalului de Boli Infecțioase Cluj dispune la ora actuală de două accese carosabile la strada Iuliu Moldovan, unul pentru intrare și unul pentru ieșire. Cele două accese carosabile menționate facilitează accesul în cadrul ansamblului de clădiri cât și la aleea carosabilă paralelă cu str. Iuliu Moldovan destinată circulației ambulanțelor care intră în curtea spitalului folosind accesul carosabil din partea de sud-vest și ies prin cel din sud-est al amplasamentului reglementat prin P.U.Z.C.P.

În partea de nord a ansamblului reglementat există al treilea acces carosabil în incintă care se face dintr-o alee carosabilă închisă circulației publice care face parte dintr-o rețea de alee carosabile care facilitează accesul la mai multe ansambluri cu funcțiuni medicale și didactice în zona (Centrul de cercetări pentru medicină avansată, Catedra de Limbi Moderne a U.M.F. Cluj, Catedra de informatică medicală și Bio statistică U.M.F. Cluj, Centru experimental Biobase U.M.F., decanat U.M.F. și U.M.F. Cluj-Napoca). Această rețea de alee carosabile facilitează accesul la aceste imobile precum și la parcarile aferente acestora. Rețeaua de alee carosabile are acces restricționat prin bariere sau porți automatizate în strada Louis Pasteur în două puncte și este conectată și cu strada Gheorghe Marinescu în dreptul clădirii principale a U.M.F. Cluj-Napoca.

Nu se propun modificări în ceea ce privește circulația pe drumurile publice atât la nivelul carosabilului cât și la nivelul trotuarelor. Se păstrează profilele stradale existente precum și accesele pe parcela actuală.

În ceea ce privește locurile de parcare destinate vizitatorilor, se propune menținerea celor 32 de locuri de parcare destinate vizitatorilor, care sunt amenajate pe strada Iuliu Moldovan în dreptul spitalului.

Calculul necesar numărului de locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014

Prin documentație se dorește și edificarea unui corp de clădire nou pentru laboratorul de microbiologie și un pavilion nou pentru clinica de îngrijiri paliative conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014.

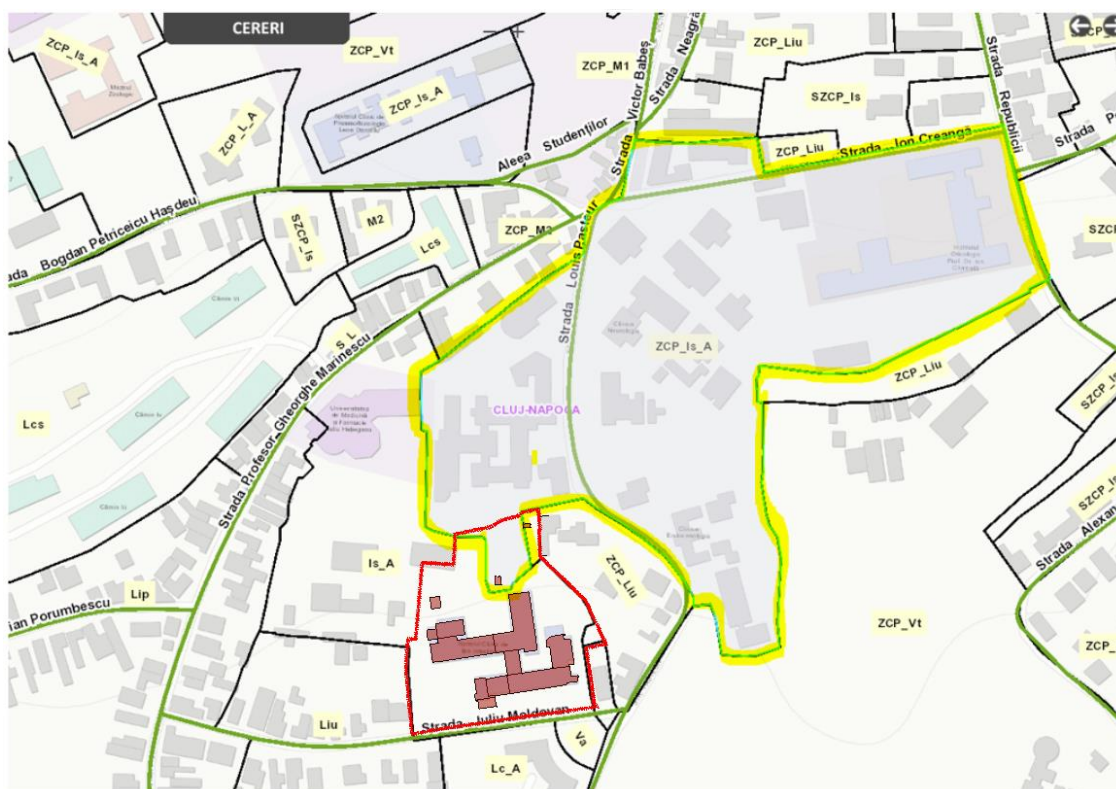
În total cele două corpuri noi însumează o suprafață de circa 1650 mp de spații utile destinate actelor medicale, având în vedere faptul că laboratorul de microbiologie va dispune de o suprafață mare destinată spațiilor tehnice. Conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014, pagina 2, secțiunea „Funcțiuni de sănătate și asistență

socială' in functie de suprafata utila estimata la faza P.U.Z.C.P. este nevoie de suplimentarea locurilor de parcare existente cu un numar de 22 de noi locuri de parcare.

Prin P.U.Z.C.P. se propune suplimentarea cu 8 locuri de parcare a pachetului de parcare la sol aflate in nord vestul ansamblului studiat, precum si amplasarea in subsolul liber al corpului nou propus aferent laboratorului de microbiologie un numar de 14 locuri de parcare. In total se propune suplimentarea locurilor existente la ora actuala cu 22 de noi locuri de parcare.

Funcțiunile propuse cât și dezvoltate prin P.U.Z.C.P., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere a acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, neneccitând măsuri speciale de protecție a mediului.

Delimitarea zonelor construite protejate (dupa caz, pentru zone ce includ valori de patrimoniu)



Conform planului de incadrare in PUG, zona reglementata se incadreaza astfel:

- Majoritar (86.91%) in U.T.R. Is_A- Zonă de instituții și servicii publice și de interes public Partial in U.T.R. ULi/c: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

- Partial (9.44%) in U.T.R. ZCP_Is_A. Zonă construită protejată- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente constituite în ansambluri independente. De menționat că în zona încadrată conform P.U.G. în U.T.R. ZCP_Is_A nu există nici o construcție, în această zonă în proporție de (9.44%) se regăsesc doar spații libere neconstruite.

- Partial (3.65%) în U.T.R. ZCP_Liu Zonă construită protejată Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Sinteză

În urma concluziilor studiilor de fundamentare și a analizei urbanistice, arhitecturale și socio-economice din Nota de fundamentare, precum și prin datele din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj, se impune o abordare a dezvoltării urbane continuând specificul zonei, anume zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Rețeaua stradală propusă asigură preluarea fluxului de trafic la nivelul dezvoltării propuse, putând prelua limitat dezvoltări ulterioare. Pentru dezvoltări ample în continuare va fi necesară realizarea unei infrastructuri adecvate, posibile în viitor. Din punct de vedere a echipării edilitare se vor extinde rețelele existente în corelare cu dezvoltările în perspectivă.

Toate costurile legate de urbanizarea zonei, proiectare, operațiuni notariale, precum și a construcțiilor propriu-zise vor fi suportate de investitor. La faza actuală nu sunt prevăzute sarcini financiare autorităților publice locale.

Investiția propusă contribuie la urbanizarea zonei și începe demersurile în vederea modernizării Spitalului de Boli Infecțioase din Cluj-Napoca în conformitate cu prevederile P.U.G., contribuie la creșterea numărului de locuințe și servicii din zonă, într-o zonă centrală importantă a municipiului Cluj-Napoca.

Prin proiect se va reglementa urbanistic amplasamentul studiat, se vor construi și extinde corpuri noi de servicii medicale, se va dezvolta zona în ce privește dotările cu acces public.



Întocmit,

 arh. Sorin Scripcariu

REGULAMENT PENTRU **ZCP_Is_A** - Zonă construită protejată Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ZONEI *conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014 actualizat cu H.C.L. 579 din 06.07.2018*

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială. Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate la sol, subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri ~~cu următoarele condiții:~~

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. cu funcțiunea principală dedicată serviciilor medicale se va reglementa conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa *U.04- Reglementari urbanistice*. Se păstrează parcela existentă C.F. n.r. 334066

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Corp C10: Retragerile față de limitele de proprietate a corpurilor/extinderilor noi propuse se va face conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa *U.04- Reglementari urbanistice*

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

Corp C10: nord: retragerea față de limita nordică de proprietate a parcelei nr.cad.334066 (aleea carosabilă de incintă)-minim 6.0m
 vest: retragerea față de limita de proprietate vestică- minim 12.0m
 est: retragerea față de limita de proprietate estică (spre nr.cad.305173)-
 minim 6.0m
 sud: în extindere, relație directă cu corpul C2 existent

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Retragerile față de limitele de proprietate, respectiv, distanțele față de clădirile aflate pe aceeași parcelă pentru corpurile/extinderile de corpuri noi propuse se va face conform zonei

construibile așa cum este reprezentată în planșa *U.04- Reglementari urbanistice*

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014 actualizat cu H.C.L. 579 din 06.07.2018. Prin P.U.Z. se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m și respectiv 2S+P+4E+ER sau 1S+1D+P+4E+ER

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora. ;

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.

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. 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.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuielile, zidăria din cărămidă aparentă pentru

fațade,

placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel

vopsit.

Clădirile se vor acoperi cu terase.

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

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Clădiri existente

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul terenului reglementat prin P.U.Z. spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia

reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile noi nu sunt obligatorii. Se conserva imprejmuirile existente.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

REGULAMENT PENTRU **Is_A** - ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ZONEI *conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014 actualizat cu H.C.L. 579 din 06.07.2018*

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate la sol, subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. cu funcțiunea principală dedicată serviciilor medicale se va reglementa conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa U.04-Plan situație propusă. Se păstrează parcela existentă C.F. n.r. 334066

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile față de limitele de proprietate a corpurilor/extinderilor de corpuri noi propuse se va face conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa *U.04-Reglementări urbanistice* Corp C9: minim 15m față de aliniament.

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

Corp C9: vest: retragere minim 10m față de limita vestică de proprietate, est : în extindere, relație directă cu corpul C4 existent, nord: retragere minim 10m față de corp C1 existent sud: se păstrează retragerea față de str. Iuliu Moldovan, corpul nou propus va păstra aliniere cu corpurile existente C3 respectiv C4

Retragerile față de limitele de proprietate a corpurilor/extinderilor de corpuri noi propuse se va face conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa *U.04-Reglementări urbanistice*

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Retragerile față de limitele de proprietate, respectiv, distanțele față de clădirile aflate pe aceeași parcelă pentru corpurile/extinderile de corpuri noi propuse se va face conform zonei construibile așa cum este reprezentată în planșa *U.04- Reglementări urbanistice*

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a *Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca* aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014 actualizat cu H.C.L. 579 din 06.07.2018. Prin P.U.Z. se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m și respectiv 2S+P+4E+ER sau 1S+1D+P+4E+ER

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.

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.

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. 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.

Clădirile se vor acoperi cu terase.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete,

pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul terenului reglementat prin P.U.Z. spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile noi nu sunt obligatorii. Se conserva împrejmuirile existente.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Întocmit,

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Razvan Coca