

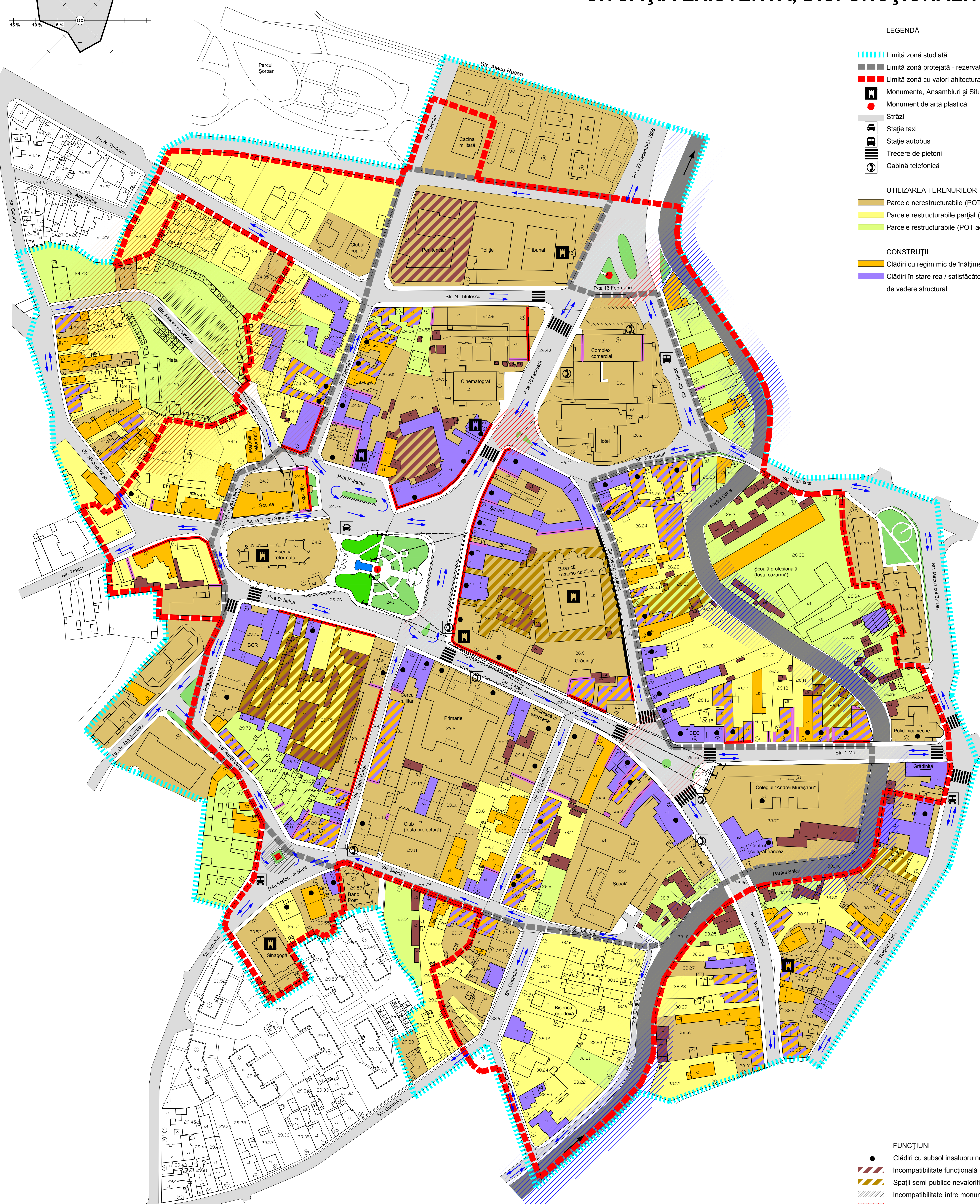
P.U.Z. SI R.L.U. - ZONA CENTRALĂ DE SIT ISTORIC
SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI

LEGENDĂ

- Legenda:**
- Limită zonă studiată
 - Limită zonă protejată - rezervație de arhitectură 13 E 008
 - Limită zonă cu valori arhitectural urbanistice neprotejate
 - Monumente, Ansambluri și Situri Istorice clasate
 - Monument de artă plastică
 - Străzi
 - Stație taxi
 - Stație autobus
 - Trecere de pietoni
 - Cabină telefonică
- UTILIZAREA TERENURILOR**
- Parcelle nerestructurabile (POT admis < POT existent)
 - Parcelle restructurabile parțial (POT admis = POT existent + max 10%)
 - Parcelle restructurabile (POT admis = POT existent + max 35%)

CONSTRUTII

- Clădiri cu regim mic de înălțime P / S+P
- Clădiri în stare rea / satisfăcătoare din punct de vedere structural



FUNȚIUNI

- Clădiri cu subsol insalubru nevalorificate funcțional
-  Incompatibilitate funcțională pentru zona centrală
-  Spații semi-publique nevalorificate funcțional
-  Incompatibilitate între monument și amplasament
-  Intersecții conflictuale nerezolvate

IMAGINE URBANĂ

- Fond construit mutilat la nivelul parterului
- Clădiri insalubre care alterează imaginea urbană
- Calcanе
- Mobilier urban neadecvat

PERSPECTIVE NECONTROLATE

- Împrejmuiri care anulează percepția monumentelor
 Vegetație înaltă care anulează
 perspectiva spre monument

PROTECȚIA MEDIULUI

- | | |
|---|---|
|  | Curs de apă - poluat |
|  | Zonă cu impact sanitar (distanța = 40 m) piața agroalimentară față de alte funcțiuni decât cea comercială |
|  | Zonă cu impact sanitar (distanța = 15 m) pe ambele maluri ale pârâului |

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa spațiilor pietonale de-a lungul părții Salei, în zona centrală	Instaurarea zonei de protecție de 15 m, pe ambele maluri ale părții Salei și amenajarea spațiilor pietonale
	Sfârșitul conflictuale între pietoni, circulația auto și aprovizionarea magazinelor	Instaurarea orărilor pentru aprovizionarea spațiilor comerciale
	Calitatea necorespunzătoare a trotarelor	Amenajarea de trotare cu dale din beton pe plat și nisip și sisteme de colectare al apelor pluviale
	Parcări publice insuficiente	Amplasarea de parcuri publice prin restructurarea parcelor din planșa agroalimentară
	Amplasarea insuficientă a traseelor turistice	Amplasarea de balize, indicatoare, zbre
	Interschimb conflictuale	Amenajarea intersecțiilor și semaforizările

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
	Parcelor nestructurate	Parcelor cu interdicție de construcții noi și cu iminderi pe suprafață - POT existent / POT nou, actual
	Căminii cu regim mixt de înălțime	Schimburul suprafeței clădirii prin supraaport / supraînălțare, cu aviz CNULP - Reabilitarea și restructurarea - Realizarea raportului plan la sol - Grijă la nivelul parterului și înălțarea terenurilor de mână - la interioare foloșirea lașurilor
	Căminii la statură și satisfăcătoare d.p.v. structural	- Clădiri ce necesită lucrări de consolidare și reparări capitale pe baza de expertiză tehnică - Dezordine interioare de rezolvare la o fază sau la realiză după consultare
	Incompatibilități funcționale: - Pedestrianii (ex: N.T. Iulian) pe la 2) servicii auto (Pn: Bokaș la 8-10) sunt funcționale - incompatibilități pe zona centrală - Spașu semi-public - nevalorificarea funcțional	Schimburul destinației în instituții și servicii publice - amenajarea și modernizarea - clădirii în actualul plan
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZARE TERENURI	Căminii cu uzul înaltărilor nevalorificarea funcțional	Regulările și clădirii din curșile interioare se vor amenaja la nivelul parterului cu comert. - Curțile se vor paza și planta cu vegetație decorativă
	Incompatibilități între modificările și amenajările Clădirii mutată la nivelul parterului	Schimbarea noșturilor și vitorificarea - amenajarea la 1 tar. Accesul la solul nu se vor realiza pe domeniul public (strada) - Se recomandă minimizarea noșturilor - dăruire și prater la 10 m valoare - Realizări/realizări fațade la nivelul parterului. - Parterul unei clădiri se va tăia înalt la 10 m - se vor proteja saloarea și clădirii materialelor folosite la loc, vopșe lavabile în camp / decorativ / stăpânire - Se interzice folosirea grunilor / fațetelor la loc - Se vor proteja, prater, alături toate elementele decorative din parter. Văzarea pe prater - litina gârșilor de la loc. Se interzice folosirea stăpânire din PVC.
	Clădirii înaltărilor care alterează imaginea urbană	Amplasarea curșilor interioare prin demolarea clădirilor parterului și înălțarea lor cu servicii de calitate trater în context
	Cămine	- Căminele se vor clădi de la 10 m și vor conține / vopși comestibile sau fațetate
	Modulor urban îndesat	Elaborarea PDZ modulor urban zona centrală - clădirii, blocuri, corpi de garaj, saloane, telefonerie, clișeei de garaj / flori, panouri de informare, clădire, human public
	Împrejurări spațiale care amenință percepția noșturilor	- Amplasarea marilor împrejmuiri cu o șchi de 30 m și 1,50 m pe grile metalice decorative cu o

[illegible]

protector general: SC EXPERIMENTAL PROJECT SRL str. Fritza 2/1, Cluj-Napoca out. nr. J 12 / 4907 / 1992	beneficiar: Consiliul Local - Municipiul Dej Județul Cluj denumire proiect: P.U.Z. - ZONA CENTRALĂ DE SIT ISTORIC DEJ proiect nr. 4 / 2003 contract nr. 2 / 2003 denumire planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI
arh. dipl. Corina POPȘE ing. arh. Călin ROMAN	scară: 1 : 1.000 planșă: SED
data: iunie 2003	