

P.U.Z. SI R.L.U. - ZONA CENTRALĂ DE SIT ISTORIC
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE

LEGENDĂ

- Limită zonă centrală propusă
Limită zonă protejată - rezervație de arhitectură 13 E 008 - extinsă
Monumente, Ansambluri și Situri Istorice clasate
Monumente, Ansambluri și Situri Istorice propuse
Clădiri cu valoare ambientală propuse
Monument de artă plastică
Spații verzi
Străzi
Stație taxi
Stație autobuz
Trecere de pietoni
Parcări
Cabină telefonică
- CONSTRUCȚII
Clădiri cu regim mic de înălțime P / S+P ce pot fi mansardate / supraetajate
Clădiri ce necesită consolidare și reparații capitale pe bază de expertiză tehnică
Clădiri parazitare / degradate propuse pentru desființare
- UTILIZAREA TERENURILOR
Parcelle în cadrul cărora se admit construcții noi / extinderi cu o suprafață construită la sol de maxim 35% din suprafața terenului (POT existent < POT max admis)
Parcelle în cadrul cărora se admit construcții noi / extinderi cu o suprafață construită la sol de maxim 10% din suprafața terenului (POT existent < POT max admis)
Parcelle cu interdicție de construcții noi / extinderi pe orizontală (POT existent > POT max admis)

BILANT TERITORIAL				
ZONA FUNCTIONALĂ	EXISTENT - 1998		PROPUȘ - P.U.Z 2003	
	suprafața (mp)	%	suprafața (mp)	%
Încalziri și servicii publice	107.880	73,54	281.880	82,90
Spații verzi	3.850	2,62	4.350	1,28
Căi de comunicație	34.970	23,84	43.270	12,73
Alte	0	0,00	10.500	3,09
TOTAL ZONA CENTRALĂ	146.700	100,00	340.000	100,00
ZONA DE SIT ISTORIC	146.700		252500	

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Zona protejată rezervația de arhitectură (situl istoric extins - S=25,25 ha);
Zone protejate MASI, situate în zona centrală, în afara sitului istoric propus (raza 100 m față de monumentele istorice izolate)
Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice (raza = 50m);

Zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare de PUD, în zona centrală a Municipiului Dej:

- zone cu dotări propuse / amenajarea curților existente;
 - amplasamentele prevăzute pentru strămutarea monumentelor istorice;
 - zonele prevăzute pentru amenajarea și semaforizarea intersecțiilor;
 - zonele prevăzute pentru poduri / spații pietonale;
 - zonele prevăzute pentru amplasarea de mobilier urban;
- Zone cu interdicție temporară de construire - ce necesită descărcarea terenului de sarcină istorică - în cazul descoperirii unor vestigii arheologice;

Zone cu interdicție totală de construcții noi / extinderi:

- zona protejată naturală pârâul Salca (câte 15 m pe ambele maluri);

PROTECȚIA MEDIULUI

- Salubritate curs de apă
Instaurare zonă de protecție sanitară la o dist. de 15 m față de malurile pârâului
Plantarea de spații verzi de-a lungul pârâului
Instaurare zonă de protecție sanitară pentru piața agroalimentară, la o dist. de 40 m față de orice altă funcțiune decât cea comercială
Instaurare zonă de protecție sanitară de 15 m între unități comerciale / servicii și locuințe
Instaurare zonă de protecție sanitară de 10 m între parcuri / garaje și locuințe
Instaurare zonă de protecție sanitară de 10 m între platforma de depozitare deșeurilor menajere și locuințe
Orice intervenție de construire / desființare în zona centrală propusă necesită aviz comun MCC și MTCT

DOTĂRI PROPUSE CE NECESITĂ P.U.D.

- Instalații și servicii publice
- Comerț cu amănuntul / prestări servicii / alimentație publică
- Garaj public
- Hală agroalimentară / bursă mărfuri alimentare
- Muzeu de Istorie / spațiu expozițional / sală conferințe
- Sedii persoane juridice
- Amenajare curți interioare și plantarea de spații verzi
- Plantarea de vegetație cu regim mic de înălțime

FUNCȚIUNI

- Salubritate / refuncționalizare clădiri cu subsol
Schimbarea destinației clădirilor / terenului - pe bază de PUD
Valorificarea spațiilor semipublice și introducerea în circuitul public - pe bază de PUD
Strămutarea și punerea în valoare a monumentelor istorice pe bază de PUD
Amenajarea și semaforizarea intersecțiilor pe bază de PUD
Realizarea de poduri pietonale pe bază de PUD
Realizarea spațiu pietonal de-a lungul pârâului - pe bază de PUD
- IMAGINE URBANĂ
Reunificarea și revitalizarea fațade
Asanarea curților prin demolarea clădirilor ce afectează imaginea urbană
Dezafectare calcanelor de reclame și zugrăvirea acestora în ton cu fațada
Elaborare PUD - Mobilier urban pentru zona centrală
Modernizare căi de comunicație auto / pietonale - pe bază de PUD
Amenajare spațiu reprezentativ piață - pe bază de PUD

POT MAXIM ADMIS ÎN ZONA CENTRALĂ:

- 70% pentru instituții publice, servicii și comerț din zona de sit istoric;
- 50% pentru restul instituțiilor publice, servicii și comerț din zona centrală;
- 35% pentru zona exclusiv rezidențială cu regim mic de înălțime: P - P+2;
- 20% pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;
- 50% pentru dotări de cultură;
- 25% pentru dotări de învățământ, culte;
- 20% pentru dotări de sănătate;

Interdicție !

În cazul POT existent > POT max. admis, se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

CUT MAXIM ADMIS ÎN ZONA CENTRALĂ:

- 2,00 pentru instituții publice, servicii și comerț din zona de sit istoric;
- 1,50 pentru restul instituțiilor publice, servicii și comerț din zona centrală;
- 1,00 pentru zona exclusiv rezidențială cu regim mic de înălțime: P - P+2;
- 1,00 pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;
- 1,50 pentru dotări de cultură;
- 1,00 pentru dotări de învățământ, culte;
- 0,80 pentru dotări de sănătate;

proiectant general: SC EXPERIMENT PROIECT SRL str. Filiza 211, Cluj-Napoca aut. nr. 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 denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE data: iunie 2003	scara: 1 : 1.000	planșă: RIJ
---	---	------------------	-------------