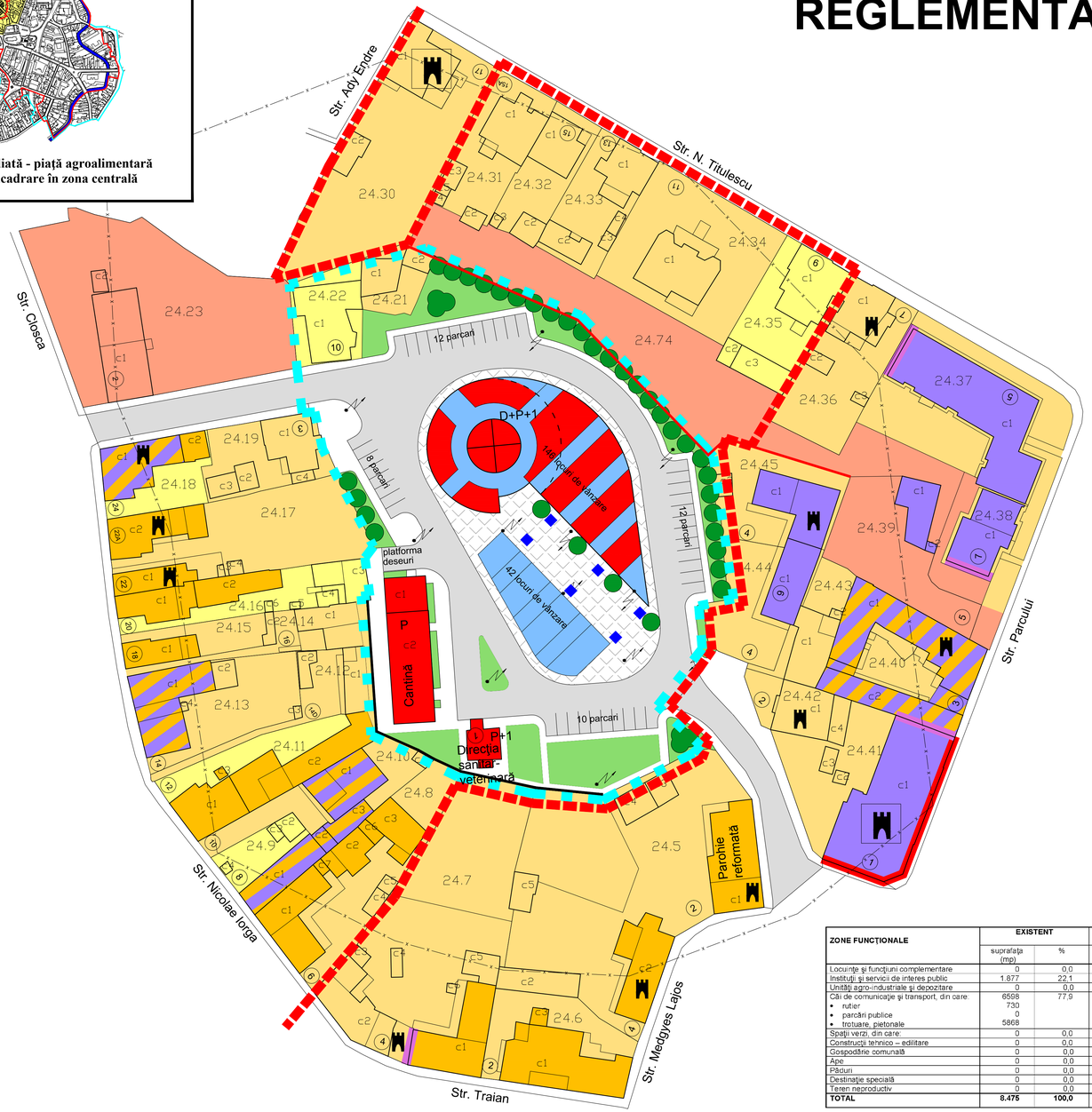
P.U.D. SI R.L.U. - PIAŢĂ AGROALIMENTARĂ DEJ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE

Zona studiată - piaţă agroalimentară
Plan de încadrare în zona centrală



DOMENII	DISFUNCŢIONALITĂŢI	PRIORITĂŢI
CIRCULAŢIE	Stări conflictuale între pietoni, circulaţia auto şi aprovizionarea pieţei agroalimentare	Instituirea orarului pentru aprovizionarea spaţiilor comerciale
	Circulaţia auto împarte spaţiul pieţei agroalimentare	Realizarea circulaţiei auto cu dale mici din beton pe pat de nisip, în inel, fără bordură spre spaţiul pietonal, cu marcarea traseului prin folosirea altei culori de dalaj
	Calitatea neocorespunzătoare a trotuarelor	Amenajarea unei platforme pietonale cu dale mici din beton pe pat de nisip şi a sistemului de colectare al apelor pluviale
	Parcări publice insuficiente	Amenajarea de parcări publice prin restructurarea parcelei din piaţa agroalimentară (1parcare / 40 mp Adesfăşurată comerţ, 1 parcare / 10 angajaţi)
	Amenajarea insuficientă a traseului dirijat	Amenajarea de balize, indicatoare, zebre
SPAŢII PLANTATE, AGREMENT	Lipsa spaţiilor plantate cu rol de protecţie sanitară-tampon, pe terenurile riverane pieţei agroalimentare	Plantarea de vegetaţie arboricolă pe terenurile riverane pieţei agroalimentare, pe o distanţă de 40 m de la limita acesteia, cu rol de protecţie sanitară-tampon şi instituirea interdicţiei de construire în această zonă
	Suprafeţe plantate insuficiente, în cadrul pieţei agroalimentare	Plantarea de spaţii verzi cu regim mic de înălţime (gazon, flori, arbuşti) în procent de minim 5% din suprafaţa incintei
PROBLEME DE MEDIU	Coşuri de gunoi nefuncţionale (fără fund) şi insuficienţa bazinelor de apă pentru spălarea mărfurilor în incinta pieţei agroalimentare	Amplasarea de coşuri de gunoi la interval de max. 50 m şi a cel puţin 6 bazine de apă. Echiparea ambientală a incintei cu jardiniere, bănci, cabine telefonice, chioşcuri de ziare / flori, panouri de informare / reclamă, iluminat public
	Poluarea vizuală, a clădirilor cu mobilier urban, firme şi reclame	Amplasarea şi dimensionarea firmelor pe clădiri se va realiza, fără a mutila / ascunde elementele decorative ale faţadei, din litere separate iluminate. Se interzic firmele: - luminoase din plexiglas - tablă / carton - autocolante
	Poluarea vizuală a clădirilor cu cabluri electrice, telefonice şi conducte de gaz	Cablurile electrice / telefonice se vor masca în tuburi de protecţie ce se vor amplasa sub profilele majore ale clădirii

DOMENII	DISFUNCŢIONALITĂŢI	PRIORITĂŢI
FOND CONSTRUIT ŞI UTILIZARE TERENURI	Calitatea suburbană a gheretelor din piaţa agroalimentară	Se vor elimina gheretele de beton şi toate construcţiile provizorii din piaţă.
	Intersecţiile fluxurilor între pietoni, circulaţia auto şi aprovizionarea pieţei agroalimentare	Se va reamenaja piaţa agroalimentară (hală şi mese acoperite), speculând perspectiva spre biserica gotică şi organizând circulaţia auto în inel. Se va impune orar de aprovizionare
	Spaţiu insuficient şi impropriu pentru funcţionarea pieţei agroalimentare	Realizare hală agroalimentară max. D+P+1 (6 mp /loc de vânzare inclusiv depozitare marfă; punct de închiriere cântare 12 mp / 100 cântare; cântărire marfă 8,25 mp / 2 cântare; depozit frigorific carne 6,5 mp / 50% locuri de vânzare; depozit frigorific peşte 7,5 mp / 50% locuri de vânzare; depozit legume şi fructe 4 mp / 50% locuri de vânzare). Realizare mese acoperite (6 mp /loc de vânzare inclusiv depozitare marfă). Rezervare spaţii 0.85 mp / cumpărător (150% din aria desfăşurată a locurilor de vânzare), cu trecere liberă între tejghele de min. 3,60 m. Realizare grupuri sanitare pe sexe şi 10 camere cazare a câte 2 paturi. Realizare birouri pt. administraţie piaţă. Marfa se va transporta cu lifturi, respectiv cu cărucioare
	Program de funcţionare insuficient	Extinderea programului de funcţionare de la 2 zile / săptămână, la 7 zile / săptămână
	Imobil în şantier, cu caracter suburban şi cu procent de ocupare a terenului excesiv	Refaţadizarea imobilului din str. Al. Szopos nr. 10 - pe bază de PUD. Clădirea se va trata unitar în ceea ce priveşte culoarea şi calitatea materialelor folosite. Se interzice folosirea gresiei / faianţei la soclu. Se interzice folosirea tâmplăriei din PVC şi realizarea de lucarne la mansardă
	Împrejmuire neadecvată pentru piaţa agro-alimentară, ce necesită înlocuire	Realizare împrejmuire unitară, concomitent cu reamenajarea pieţei
	Zid de sprijin versant (anul 1923) fisurat şi cu balustradă deteriorată	Elaborarea de studii de stabilizare versant şi consolidarea urgentă a zidului de sprijin, prin efectuarea de sondaje arheologice. Acestea vor fi precedate de expertiză tehnică şi studii geo.
PROTEJAREA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU ŞI PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAŢĂ DE CLĂDIRI ŞI CULOARE TEHNICE CU DESTINAŢIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE	Lipsa informaţiilor privind vestigiile istorice, în incinta pieţei agroalimentare	Pt. orice intervenţie în sit se va solicita descărcarea terenului de sarcină istorică
	Clădiri ce îngrădesc perspectiva spre turla bisericii gotice	Corpul cantinei poate fi păstrat fiind chiar reprezentativ pentru arhitectura anilor 1970. Nu se recomandă supraetajarea acestuia şi nici amplasarea unor clădiri cu mai mult de un nivel.
	Lipsa zonei de protecţie sanitară între unităţile comerciale / prestări servicii şi locuinţe	Instituire zonă de protecţie la o distanţă de 15 m, faţă de locuinţe
	Lipsa zonei de protecţie sanitară aferentă pieţei agroalimentare	Instituire zonă de protecţie sanitară pt. piaţa agroalimentară la o distanţă de 40 m, faţă de alte funcţiuni decât cea comercială
	Lipsa adăpostului de protecţie civilă	Se va organiza adăpost de apărare civilă 1,00 mp / persoană; 2,50 mc / persoană
	Măsuri de protecţie contra incendiului	Se va organiza post de incendiu cu 1 stingător portativ 6 kg / 250 mp Adesfăş., 1 stingător transportabil 50 kg / 500 mp Adesfăş., lădă cu nisip 0,50 mc, 2 găleţi, 2 lopeţi şi 2 topoare tâmăcop cu coadă, 2 rângi de fier. Se vor realiza hidranţi exteriori la interval de 100 m.

ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafaţa (mp)	%	suprafaţa (mp)	%
Locuinţe şi funcţiuni complementare	0	0,0	0	0,0
Instituţii şi servicii de interes public	1.877	22,1	2.480	29,3
Unităţi agro-industriale şi depozitare	0	0,0	0	0,0
Căi de comunicaţie şi transport, din care:	6598	77,9	4.705	55,5
• rutier	730		2.030	
• parcări publice	0		525	
• trotuare, pietonale	5868		2.150	
Spaţii verzi, din care:	0	0,0	1.240	14,6
Construcţii tehnico – edilitare	0	0,0	0	0,0
Gospodărie comunală	0	0,0	50	0,6
Ape	0	0,0	0	0,0
Păduri	0	0,0	0	0,0
Destinaţie specială	0	0,0	0	0,0
Teren neproductiv	0	0,0	0	0,0
TOTAL	**8.475**	**100,0**	**8.475**	**100,0**

N

LEGENDĂ

- Limită PUD
- Limită zonă protejată - rezervaţie de arhitectură 13 E 008 - PUZ zonă centrală de sit istoric
- Monumente, Ansambluri şi Situri Istorice propuse prin PUZ Zona centrală de sit istoric
- Clădiri cu valoare ambientală propuse prin PUZ Zona centrală de sit istoric
- Spaţii verzi
- Pietonal
- Trotuare
- Străzi
- Stâlpi iluminat public
- Bazine apă / Cişmele

CONSTRUCŢII - conf. PUZ zonă centrală de sit istoric

- Clădiri cu regim mic de înălţime P / S+P ce pot fi mansardate / supraetajate
- Clădiri ce necesită consolidare şi reparaţii capitale pe bază de expertiză tehnică
- Construcţii existente

DOTĂRI PROPUSE PRIN PUD PIAŢĂ AGROALIMENTARĂ

- Construcţii propuse - hală agro-alimentară D+P+1
- Mese piaţă propuse - acoperite P
- Zid de sprijin ce necesită lucrări urgente de consolidare

UTILIZARE TERENURI - conf. PUZ zonă centrală de sit istoric

- Parcele în cadrul cărora se admit construcţii noi / extinderi cu o suprafaţă construită la sol de maxim 35% din suprafaţa terenului (POT existent < POT max admis)
- Parcele în cadrul cărora se admit construcţii noi / extinderi cu o suprafaţă construită la sol de maxim 10% din suprafaţa terenului (POT existent < POT max admis)
- Parcele cu interdicţie de construcţii noi / extinderi pe orizontală (POT existent > POT max admis)

PROTECŢIA MEDIULUI - conf. PUZ zonă centrală de sit istoric

- Plantarea de spaţii verzi de protecţie - minim 5%
- Instituire zonă de protecţie sanitară pentru piaţa agroalimentară, la o dist. de 40 m faţă de orice altă funcţiune decât cea comercială
- Instituire zonă de protecţie sanitară de 15 m între unităţi comerciale / servicii şi locuinţe

POT MAXIM ADMIS: 50% pentru instituţii publice, servicii şi comerţ;
CUT MAXIM ADMIS : 1,50 pentru instituţii publice, servicii şi comerţ ;

Acest document este proprietatea firmei Experiment Proiect srl şi nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parţial, fără autorizarea expresă şi scrisă; utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semn ăturile şi ştampila în original, de culoare albastră.

proiectant general: SC EXPERIMENT PROIECT SRL Calea Mănăştur nr. 89 / 6, Cluj-Napoca aut. nr. J 12 / 4907 / 1992	beneficiar: Consiliul Local - Municipiul Dej Judeţul Cluj
	denumire proiect: P.U.D. - PIAŢA AGROALIMENTARĂ - DEJ
	proiect nr. 9 / 2004 — C 2/2003; Ad. 3/2004
arh. dipl. Corina POPŞE ing. dipl. Călin ROMAN	denumire planşă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE
data: iunie 2004	scara: 1 : 500 — planşa: RUZ