

**FIȘA PROIECTULUI**

<b><u>Denumirea lucrării</u></b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCTIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN (IS1) SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL</b>
<b><u>Amplasament</u></b>	
<b><u>Beneficiar</u></b>	<b>E&amp;G IMOBILIARE SRL</b> RO MM str. Liviu Doru Bindea, nr.125
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	<b>Analize urbanistice</b>
<b><u>Nr. documentație</u></b>	P1049/ 2021
<b><u>Data</u></b>	IULIE 2021

Borderou

- Parte scrisă – Memoriu explicativ

- Parte desenată

A.1 ANALIZA DISTRIBUȚIEI FUNCȚIUNILOR

A.2 ANALIZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DIN PUNCT DE VEDERE AL POT, CUT ȘI AL DENSITĂȚII

A.3 ANALIZA PRIVIND MORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

## **ANALIZE URBANISTICE**

Scopul analizelor urbanistice este de a studia critic și de a înțelege contextul urban relevant studiului, astfel încât propunerea urbanistică să fie justificată.

Pentru planul urbanistic zonal în studiu s-au considerat 4 elemente de analiza ca fiind relevante.

### **A.1 ANALIZA DISTRIBUȚIEI FUNCȚIUNILOR**

**Scopul analizei:** Scopul analizei: Ilustrarea existenței funcțiunilor și a dotărilor diverse aflate în arealul studiat, specifice subzonei instituțiilor publice și a serviciilor de interes general.

**Surse documentare:** - Google Maps  
- Parcurgerea și cartarea teritoriului studiat

**Concluzii:** În zona studiată predomină funcțiunile administrative, dar și numeroase funcțiuni comerciale, care se regăsesc fie în construcții individuale pe parcelă, fie la parterul locuințelor colective. În proximitatea amplasamentului s-au identificat funcțiuni de importanță regională și locală precum construcții culturale: Muzeul Județean, construcții de sănătate: Spitalul Județean de Urgență și construcții de învățământ: Școala Generală Ștefan Cel Mare.

Strada Grigore Bălan continuă str. Liviu Rebreanu, funcțiunile de zonă centrală continuând de-a lungul ei în mod firesc. Sectorul de front par, de la str. Roman Vivu și până la primele blocuri P+8 de Grigore Bălan este aproape exclusiv mobilat cu alte funcțiuni decât locuirea, prin urmare încadrarea într-un UTR specific este firească.

În concluzie, funcțiunea dominantă este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 184/2018, Zona IS1 se delimitează prin:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

## A.2 ANALIZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DIN PUNCT DE VEDERE AL POT, CUT ȘI AL DENSITĂȚII

**Scopul analizei:** Scopul analizei: Determinarea gradului de ocupare a zonei în analiză, ilustrarea modului de construire în zonă și analiza regimului de înălțime

**Surse documentare:** Plan topografic, completat cu regimurile de înălțime preluate prin observație directă în teren.

**Metodologie de calcul:** Pentru a analiza ocuparea la nivelul cartierului, s-au calculat și analizat indicatorii privind ocuparea terenului. Circulația și spațiile publice nu s-au luat în calcul.

Pornind de la datele din planul topografic privind conturul construcțiilor și de la numărul de niveluri observat în teren, s-au calculate indicii de ocupare a terenurilor.

Concluziile sunt prezentate în Anexa 1.

### ANEXA 2.

	Ac	Ad	Nr. de utilizatori estimat
Locuinte unifamiliale	9254.91	11081.81	239
Locuinte colective mici max P+2	359.41	1078.23	26
Locuinte colective > P+2	38926.88	201674.35	4932
Alte programe	23690.05	60568.48	1508
<b>TOTAL</b>	<b>72231.25</b>	<b>274402.87</b>	<b>6705</b>
<b>POT mediu</b>	26.42%		
<b>CUT mediu</b>	1.00		
<b>Densitate medie</b>	0.02453		utilizatori/mp
<b>S teren studiu</b>	390520		mp
<b>S circulații</b>	117156		mp
<b>S parcele studiu</b>	273364		mp

### Concluzii:

Procentul de ocupare a zonei studiate este de aproximativ 30%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 1. Zona este bine încheată urbanistic iar densitatea este crescută, caracteristică specifică zonelor de instituții și servicii. Regimul de înălțime este de asemenea crescut, deoarece în zona studiată există imobile cu regim de înălțime P+8.

În concluzie, modul de ocupare a terenurilor este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes.

În mod particular, în cadrul cvartalului delimitat de străzile Grigore Bălan, Ștefan cel Mare, Tudor Vladimirescu și Vasile Lupu, se observă că, colțul vestic, spre Vasile Lupu, deși are poziția și vizibilitatea cea mai bună dinspre centrul istoric este zona cu indicii de ocupare cei mai scăzuți și cu regim de înălțime în general parter.

Luând în considerare și faptul că fondul construit existent nu este unul valoros, se poate considera că în acest areal restructurarea este posibilă și necesară totodată.

### **A.3 ANALIZA PRIVIND MORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE**

**Scopul analizei:** Determinarea caracteristicilor morfologice ale zonei de studiu

**Surse documentare:** Surse documentare: Plan topografic, completat cu analiza vizuală a zonei.

Pentru a analiza morfologia țesutului urban din zona studiată, pornind de la datele cadastrale s-a realizat un plan masă, în care este evidențiat fondul construit în raport cu spațiul liber, neconstruit.

**Concluzii:**

Analizând planul masă, se poate observa că țesutul urban este eterogen. Tipologia fondului construit variază. Există construcții tip U sau individuale pe parcelă pentru funcțiunile administrative, de sănătate, învățământ, financiar bancare și tipologia "bară" pentru locuințele colective. Locuințele individuale formează spre arterele principale de circulație front continuu. Spațiul interstițial are caracter public, specific zonelor de instituții publice și servicii.

În concluzie, morfologia zonei este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 184/2018, Zona IS1 se delimitează prin:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

Întocmit,  
Arh. Ioana Oltean

Verificat,  
Arh. Vlad Negru

**FIȘA PROIECTULUI**

<b><u>Denumirea lucrării</u></b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE FUNCTIUNE ÎNCADRARE URBANISTICĂ DIN (L2)- SUBZONĂ DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN (IS1) SUBZONĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL</b>
<b><u>Amplasament</u></b>	
<b><u>Beneficiar</u></b>	<b>E&amp;G IMOBILIARE SRL</b> RO MM str. Liviu Doru Bindea, nr.125
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	<b>Analize urbanistice</b>
<b><u>Nr. documentație</u></b>	P1049/ 2021
<b><u>Data</u></b>	IULIE 2021

Borderou

- Parte scrisă – Memoriu explicativ

- Parte desenată

A.1 ANALIZA DISTRIBUȚIEI FUNCȚIUNILOR

A.2 ANALIZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DIN PUNCT DE VEDERE AL POT, CUT ȘI AL DENSITĂȚII

A.3 ANALIZA PRIVIND MORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

## **ANALIZE URBANISTICE**

Scopul analizelor urbanistice este de a studia critic și de a înțelege contextul urban relevant studiului, astfel încât propunerea urbanistică să fie justificată.

Pentru planul urbanistic zonal în studiu s-au considerat 4 elemente de analiza ca fiind relevante.

### **A.1 ANALIZA DISTRIBUȚIEI FUNCȚIUNILOR**

**Scopul analizei:** Scopul analizei: Ilustrarea existenței funcțiunilor și a dotărilor diverse aflate în arealul studiat, specifice subzonei instituțiilor publice și a serviciilor de interes general.

**Surse documentare:** - Google Maps  
- Parcurgerea și cartarea teritoriului studiat

**Concluzii:** În zona studiată predomină funcțiunile administrative, dar și numeroase funcțiuni comerciale, care se regăsesc fie în construcții individuale pe parcelă, fie la parterul locuințelor colective. În proximitatea amplasamentului s-au identificat funcțiuni de importanță regională și locală precum construcții culturale: Muzeul Județean, construcții de sănătate: Spitalul Județean de Urgență și construcții de învățământ: Școala Generală Ștefan Cel Mare.

Strada Grigore Bălan continuă str. Liviu Rebreanu, funcțiunile de zonă centrală continuând de-a lungul ei în mod firesc. Sectorul de front par, de la str. Roman Vivu și până la primele blocuri P+8 de Grigore Bălan este aproape exclusiv mobilat cu alte funcțiuni decât locuirea, prin urmare încadrarea într-un UTR specific este firească.

În concluzie, funcțiunea dominantă este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 184/2018, Zona IS1 se delimitează prin:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

## A.2 ANALIZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DIN PUNCT DE VEDERE AL POT, CUT ȘI AL DENSITĂȚII

**Scopul analizei:** Scopul analizei: Determinarea gradului de ocupare a zonei în analiză, ilustrarea modului de construire în zonă și analiza regimului de înălțime

**Surse documentare:** Plan topografic, completat cu regimurile de înălțime preluate prin observație directă în teren.

**Metodologie de calcul:** Pentru a analiza ocuparea la nivelul cartierului, s-au calculat și analizat indicatorii privind ocuparea terenului. Circulația și spațiile publice nu s-au luat în calcul.

Pornind de la datele din planul topografic privind conturul construcțiilor și de la numărul de niveluri observat în teren, s-au calculate indicii de ocupare a terenurilor.

Concluziile sunt prezentate în Anexa 1.

### ANEXA 2.

	Ac	Ad	Nr. de utilizatori estimat
Locuinte unifamiliale	9254.91	11081.81	239
Locuinte colective mici max P+2	359.41	1078.23	26
Locuinte colective > P+2	38926.88	201674.35	4932
Alte programe	23690.05	60568.48	1508
<b>TOTAL</b>	<b>72231.25</b>	<b>274402.87</b>	<b>6705</b>
<b>POT mediu</b>	26.42%		
<b>CUT mediu</b>	1.00		
<b>Densitate medie</b>	0.02453		utilizatori/mp
<b>S teren studiu</b>	390520		mp
<b>S circulații</b>	117156		mp
<b>S parcele studiu</b>	273364		mp

### Concluzii:

Procentul de ocupare a zonei studiate este de aproximativ 30%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 1. Zona este bine încheată urbanistic iar densitatea este crescută, caracteristică specifică zonelor de instituții și servicii. Regimul de înălțime este de asemenea crescut, deoarece în zona studiată există imobile cu regim de înălțime P+8.

În concluzie, modul de ocupare a terenurilor este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes.

În mod particular, în cadrul cvartalului delimitat de străzile Grigore Bălan, Ștefan cel Mare, Tudor Vladimirescu și Vasile Lupu, se observă că, colțul vestic, spre Vasile Lupu, deși are poziția și vizibilitatea cea mai bună dinspre centrul istoric este zona cu indicii de ocupare cei mai scăzuți și cu regim de înălțime în general parter.

Luând în considerare și faptul că fondul construit existent nu este unul valoros, se poate considera că în acest areal restructurarea este posibilă și necesară totodată.

### **A.3 ANALIZA PRIVIND MORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE**

**Scopul analizei:** Determinarea caracteristicilor morfologice ale zonei de studiu

**Surse documentare:** Surse documentare: Plan topografic, completat cu analiza vizuală a zonei.

Pentru a analiza morfologia țesutului urban din zona studiată, pornind de la datele cadastrale s-a realizat un plan masă, în care este evidențiat fondul construit în raport cu spațiul liber, neconstruit.

**Concluzii:**

Analizând planul masă, se poate observa că țesutul urban este eterogen. Tipologia fondului construit variază. Există construcții tip U sau individuale pe parcelă pentru funcțiunile administrative, de sănătate, învățământ, financiar bancare și tipologia "bară" pentru locuințele colective. Locuințele individuale formează spre arterele principale de circulație front continuu. Spațiul interstițial are caracter public, specific zonelor de instituții publice și servicii.

În concluzie, morfologia zonei este specifică subzonei instituțiilor publice și serviciilor de interes general. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 184/2018, Zona IS1 se delimitează prin:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

Întocmit,  
Arh. Ioana Oltean

Verificat,  
Arh. Vlad Negru