

## **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODERNIZARE SI AUTOMATIZARE INCINTA LUKOIL**

*Proiect nr. 26/2017*

**Beneficiar:** **LUKOIL ROMANIA S.R.L.**  
Str. Siriului, nr. 20, corp A, sector 1, Bucuresti

**Amplasament:** str. Beiusului, nr. 74, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Faza:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Proiectant general:**  
**S.C. Syscom 18 S.R.L.**  
Calea Plevnei nr. 139B, sector 6  
Bucuresti

**Proiectant de specialitate arhitectura:**  
**S.C. Bogart Construct S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Proiectant de specialitate urbanism:**  
**S.C. LINIE PUNCT S.R.L.**  
Str. Alexandru Vlahuta, lama B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

## FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 26/2017

**Beneficiar:** **LUKOIL ROMANIA S.R.L.**  
Str. Siriului, nr. 20, corp A, sector 1, Bucuresti

**Faza:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Proiectant de specialitate urbanism:**  
**S.C. LINIE PUNCT S.R.L.**  
Str. Alexandru Vlahuta, lama B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Proiectant de specialitate arhitectura:**  
**S.C. Bogart Construct S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Obiectul:**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODERNIZARE  
SI AUTOMATIZARE INCINTA LUKOIL**

**Amplasament:** str. Beiusului, nr. 74, Cluj-Napoca, jud. Cluj

### LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Urb. Moldovan Corina .....

Arh. Petrina Mirela .....

## **BORDEROU**

*Proiect nr. 26/2017*

### **A)I.Piese scrise:**

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu de arhitectura

### **II.Date specifice obiectivului**

- obiectul lucrarii
- surse de documentare

### **III.Situatia existenta**

- descrierea teritoriului aferent PUZ
- analiza geotehnica
- circulatia
- echipare edilitara
- probleme de mediu
- optiuni ale populatiei
- zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

### **IV.Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- concluzii ale studiilor de fundamentare
- corelarea cu alte documentatii de urbanism
- valorificarea cadrului natural
- dezvoltarea echiparii edilitare
  - alimentarea cu apa
  - canalizare
  - alimentare cu energie electrica
  - telecomunicatii
  - alimentare cu caldura
  - alimentare cu gaze naturale
  - gospodarie comunală
  - protectia mediului
  - obiective de utilitate publica
- concluzii, masuri in continuare
- anexe

## V. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- dispozitii generale
  - rolul R.L.U.
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare
- reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor
  1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
  2. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii
  3. Reguli cu privire la accesele obligatorii
  4. Reguli cu privire la echiparea edilitara
  5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
  6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

## VI. Zonificarea functionala

- prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

### B) Anexe

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Acorduri si avize

### C) Piese desenate

- Plan de incadrare in zona; Plan de incadrare in PUG -
- Plan de situatie existent sc. 1:1000
- Plan de situatie existent, incinta sc. 1:500
- Plan reglementari urbanistice sc. 1:1000
- Plan mobilare urbana sc. 1:500
- Plan proprietate asupra terenurilor sc. 1:1000
- Plan reglementari edilitare sc. 1:1000

# MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 26/2017

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului de investitii:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODERNIZARE SI  
AUTOMATIZARE INCINTA LUKOIL**

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

**jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Beiusului, nr. 74**

Beneficiarul lucrarilor:

**LUKOIL ROMANIA S.R.L.**

Str. Siriului, nr. 20, corp A, Sector 1, Bucuresti

Proiectantul general:

**S.C. Syscom 18 S.R.L.**

Calea Plevnei nr. 139B, sector 6, Bucuresti

Proiectant de specialitate arhitectura:

**S.C. Bogart Construct S.R.L.**

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant de specialitate urbanism:

**S.C. LINIE PUNCT S.R.L.**

Str. Alexandru Vlahuta, lama B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

## **1.2. Solicitari ale temei – program:**

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului, in vederea modernizarii si automatizarii depozitului de carburanti Lukoil, de pe terenul proprietate privata a Lukoil, situat in Municipiul Cluj-Napoca, str. Beiusului, nr. 74, jud. Cluj.

Ca urmare a intrarii in vigoare a **Ordinului nr. 96 din 14.03.2016** pentru aprobarea **Criteriilor de performanță privind constituirea, încadrarea și dotarea serviciilor voluntare și a serviciilor private pentru situații de urgență**, societatile comerciale **sunt obligate** sa-si mareasca schema personalului pentru situatii de urgenta. Datorita acestui fapt, **pentru sustinerea si continuarea activitatii**, beneficiarul doreste sa intervina pentru armonizarea **costurilor mari de exploatare**, prin: modernizare si automatizare rampa de incarcare auto si a instalatiei de stingere incendiu, respectiv repositionarea si reorganizarea spatiilor utile din cladirile existente in incinta depozitului. Fara aceste investitii, activitatea depozitului risca sa fie blocata, deoarece costurile de functionare depasesc rata rentabilitatii, in final cu consecinte negative. Situatia se poate reglementa prin inlocuirea instalatiilor respective cu performante tehnice depasite/invechite, cu instalatii de generatie noua.

Conform PUG in vigoare incinta Lukoil este situata in UTR=Ei Zonă de activități economice cu caracter industrial, Utilizări admise: Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial: (a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază. Prevederile RLU ale UTR=Ei, cap. A. Conditionari primare: "Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.", motiv pentru care prin Certificatul de urbanism nr. 399/08.02.2018 s-a solicitat intocmirea unui PUZ pe unitatea industrială a Lukoil.

**Prezenta documentatie propune schimbarea unitatii teritoriale existente pe zona parcelei detinute de beneficiar, in UTR=Ei L – zona de activitati economice cu caracter industrial, POTmax=60% si CUTmax=1,2 ADC/mp teren, al carui RLU va detalia Regimul tehnic al incintei Lukoil.**

## **1.3. Surse de documentare:**

Documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014, modificat si completat cu HCL 118/01.04.2015 si 737/18.07.2017.

În cadrul P.U.G., destinația terenului situat in zona este:  
**UTR=Ei** – Zonă de activități economice cu caracter industrial.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.1.1. Date privind evolutia zonei**

Amplasamentul studiat este incinta depozitului de carburanti Lukoil, de pe str. Beiusului, nr. 74. Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

##### *Limite si vecinatati*

Terenul se invecineaza la nord si est cu alte incinte industriale (SC Europroiect SRL si SC Transferoviar Grup SA), iar la vest cu drumul existent de pe care se face accesul in incinta (fostul drum uzinal al CUG), respectiv la sud cu Calea Ferata. In zona predomina incinte de tip industrial si cvasi-industrial, cu activitati de productie si servicii. Unele constructii sunt total neutilizate si in stare avansata de degradare (de ex. Hala industrială existenta vis-a-vis de incinta Lukoil, la vest de drumul principal, detinuta de S&MG SRL).

### **2.2. Încadrarea în localitate:**

#### **2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată prin **P.U.Z.– pentru modernizare si automatizare incinta Lukoil** este situată în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

#### **2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea:**

Zona studiată este situată in arpopiere de str. Beiusului, latura estica a acesteia, in zona nord-estica a municipiului Cluj-Napoca, in imediata apropiere a zonei de cale ferata Cluj-Napoca.

### **2.3. Analiza geotehnica:**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale 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.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: argila nisipoasa, nisip, nisip cu pietris. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

##### *Stratificatia terenului*

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1:

o 0,00 (față de cota terenului natural) – -0,10 m ♦ Sol vegetal (1)

o -0,10 – -0,80 m ♦ Argila nisipoasa, galbuie (2)

- o -0,80 – -0,90 m ◇ Nisip cu pietris (3)
- o -0,90 – -1,90 m ◇ Argila nisipoasa, cenusie, plastic vartoasa (4)
- o -1,90 – -3,00 m ◇ Nisip (5)
- o -3,00 – -5,00 m ◇ Nisip cu pietris (6)

#### *Apa subterană*

Apa a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj la adancimea de 0,85 m pentru F1, 4,00 pentru P1, 1,90 pentru P2 si 2,70 pentru P4.

#### *Adancimea zonei de inghet*

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

#### *Zona seismica*

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta  $IMR = 100$  ani,  $ag = 0.10$  g si valoarea perioadei de colt,  $T_c = 0.7$  sec (P100/1-2013).

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform *Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții*, indicativ NP 074 – 2014.

#### *Condiții de fundare*

O adâncime de fundare > de 1,50 m (față de cota terenului natural) pentru F1, P2 si o adancime de fundare > de 0.80 pentru P1, P3 si P4.

o Stratul bun de fundare este stratul de Argila nisipoasa, cenusie, plastic vartoasa (4), interceptat pe adâncimea forajului.

o Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, *presiunea convențională pconv* [kPa] pentru stratul de fundare Argila nisipoasa, cenusie, plastic vartoasa (4), s-a stabilit, conform anexei B cuprinse în STAS 3300/2-85, pentru fundații continue având lățimea tălpii  $B = 1.00$  m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de  $D_f = 2.00$  m, ca fiind de 250 kPa. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de STAS 3300/2-85 punctul B.2.

## **2.4. Circulatia:**

- Auto: din Str Beiusului, pe latura de vest a obiectivului, peste fostul drum uzinal al CUG, pe care LUKOIL are drept de servitute conform CF Nr. 250853, cu latimea de 7 m. In interiorul depozitului accesul auto se face in inel, cu circuit intrare/iesire. Pentru interventie, accesul auto se poate face in ambele sensuri.
- Feroviar: utilizand calea ferata (CF) uzinala -proprie, pe latura estica a incintei.

## **2.5. Ocuparea terenurilor :**

*Suprafata ocupata. Suprafete de teren liber si suprafete construite*



Conform Extras Carte Funciara CF nr. 282636 Cluj Napoca, pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului se afla: Parc rezervoare, Corp administrativ, Bazin decantare ape si cladire tehnica, Peron incarcare auto, Bazin si gospodarie incendiu, Statii pompe auto si CF si instalatie de recuperare COV, Rampa CF descarcare benzina/motorina, Magazie uleiuri si dispecerat.

Depozitul actual de carburanti Lukoil Cluj detine: racord de energie electrica, racord de canalizare, gospodarie proprie de apa de incendiu, retele de conducte de apa, gospodarie de apa pentru uz menajer si retea de conducte tehnologice.

## **2.6. Echipare edilitara:**

Zona are echipare edilitara completa. Depozitul actual de carburanti Lukoil Cluj detine: racord de energie electrica, racord de canalizare, gospodarie proprie de apa de incendiu, retele de conducte de apa, gospodarie de apa pentru uz menajer si retea de conducte tehnologice.

## **2.7. Probleme de mediu:**

Analiza stadiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:

DISFUNCTIONALITATI:

-structura rutiera distrusa a drumului de acces existent (gropi in astfalt)

PRIORITATI:

-modernizarea caii de acces, prin refacerea stratului de uzura si pastrarea profilului actual de 7 m.

## **2.8. Optiuni ale populatiei:**

Avand in vedere ca incinta studiata este invecinata de alte incinte industriale cu activitati de productie si servicii, consideram ca destinatiile propuse sunt complementare cu cele existente in zona, fara a produce un dezechilibru in desfasurarea activitatilor in zona.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor concrete de constructibilitate in zona.

Zona este caracterizata de functiunea industrială (productie si servicii), de suprafete mari de teren, grupate in incinte industriale si cvasi-industriale.

In prezent o parte din spatii sunt inchiriate micilor intreprinderi pentru activitati de productie si servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfasurate in general in conditii improvizate, precare, neadecvate. Unele spatii sunt complet neutilizate.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G., terenul este incadrat in intravilan in UTR Ei.

**U.T.R. = Ei** – Zona de activitati economice cu caracter industrial;

**UTILIZĂRI ADMISE** Structura functionala dedicata activitatilor de tip industrial:

- a) productie industrială si activitati complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de functia de baza
- b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- c) sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc
- d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- e) formare profesionala
- f) poli tehnologici, de cercetare etc

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.G. Sau P.U.Z. De reabilitare/restructurare prevad realinierea.

In cazul adaugirii de noi cladiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis). In situatia parcelor de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z./P.U.D., dupa caz, aceasta putand fi mai mare sau cel mult egala cu cea a cladirilor existente, invecinate, dar nu mai putin de 8 m.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din înaltimea cladirilor dar nu mai putin de 6 m.

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinând unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia conventii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu înaltimea cladirilor, dar nu mai putin de 6 m.

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

In cazul coexistentei pe aceeași parcela a doua corpuri de cladire, între fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din înaltimea celei mai înalte, dar nu mai putin de 6 m.

**CIRCULATII SI ACCESE** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie. Este interzisa desfiintarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care asteapta intrarea în incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

**ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR** Înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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

**ÎMPREJMUIRI** Împrejmuirile 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 patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 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 transparent sau opac.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T. maxim = 60%

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T. maxim = 1.2

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Propunerea de modernizare a incintei Lukoil tine cont de mediul inconjurator si respecta normele legate de protejarea mediului si a naturii.

### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Se va reconsidera fluxul de intrare - iesire al autocisternelor in depozit, se vor face extinderi si refaceri de platforme betonate cu bordurile, pantele si canalizarile aferente.

Se va reloca (devia) gardul de imprejmuire, astfel incat conturul incintei sa se amplaseze pe perimetrul din evidentele cadastrale.

Se vor repositiona/redimensiona portile de intrare/iesire din incinta, conform noului flux de circulatie prevazut, cu pastrarea laturii parcelei de pe care se face accesul.

In incinta, se vor asigura locuri de parcare auto si locuri de parcare biciclete, conform prevederilor Anexei 2 a RLU (1 loc de parcare la 80 mp AU; parcare pentru biciclete-1 loc la 80 mp AU).

### **3.5. Zonificarea teritoriului - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici:**

Zona reglementata este parcela detinuta de beneficiar si are o suprafata de 12397.00 mp.

#### **UTR propus:**

**Ei L** - zona de activitati economice cu caracter industrial

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

nr.crt.	specificatie	suprafata(mp)	%
1	S teren	12397.00	100.00
2	S construita	3229.17	26.05
3	S alei pietonale	81.14	0.65
4	S alei auto si parcare	3612.69	29.15
5	S pietris	345.73	2.79
6	S spatiu tehnologic	1059.78	8.55
7	S spatii verzi	4068.49	32.81
	Total	12397.00	100.00

## **BILANT TERITORIAL PUZ**

<b>Nr.crt. specificatie</b>	<b>suprafata(mp)</b>	<b>%</b>
1 S teren	12397.00	100.00
2 UTR=Ei L	12397.00	100.00
<b>Total</b>	<b>12397.00</b>	<b>100.00</b>

## **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 60%**

## **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 1.20 ADC/A teren**

### **Regimul maxim admis de inaltime:**

Caracterul zonei, tema de proiectare, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus regimul de inaltime maxim constructiilor ce se vor realiza, adica (1-2S)+P+4E+R, Hcornisa=21 m si Hmax=25 m, cu respectarea retragerilor si alinierilor conform regulamentului in vigoare.

### **Regimul de aliniere:**

Retragere fata de Aliniament - 5 m fata de drumul uzinal CUG asupra caruia Lukoil are servitute de trecere;

### **Retrageri fata de limitele laterale si posterioare:**

Retragere – 6 m fata de limita posterioara a parcelei;

Retragere – 6 m fata de limita laterala nordica;

Retragere – 5 m fata de limita laterala sudica;

## **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

### **3.6.1. Alimentarea cu apa:**

Depozitul detine o Autorizatie de prevenire si stingere a incendiilor nr 206076 din 3.05.2006 si Gospodarie proprie de apa de incendiu (bazin apa de incendiu de 770 mc acoperit cu planseu de beton armat si prevazut cu guri de vizitare si de aspiratie pompe, Retele de conducte de apa pentru racire rezervoare in caz de incendiu, Retele de conducte de apa pentru stins incendiu, Retea de conducte de apa si spuma pentru stins incendiu, Retea inelara de hidranti exteriori).

De asemenea, depozitul este dotat cu sistem de gospodarie apa pentru uz menajer, cu 2 puturi de apa cu adincimea de 7,5m dotate cu pompe submersibile tip MP 93 si retele de conducte pentru distributie la grupurile sanitare.

### **3.6.2. Canalizare:**

Incinta detine un racord de canalizare dotata cu separator de produse petroliere, pentru deversarea apelor (ape meteorice impurificate cu produse petroliere, ape meteorice neimpurificate-conventional curate, ape uzate

conventional curate rezultate din raciri in caz de incendiu, ape menajere) in retea de canalizare existenta in zona.

### **3.6.3. Alimentare cu energie electrica:**

Incinta detine un racord de energie electrica din Statia de distributie a fosta CUG, prin intermediul unui fider de alimentare pana in TDG-ul depozitului.

### **3.6.4. Alimentare cu caldura:**

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric.

### **3.6.5. Tehnologie:**

Depozitul detine o retea de conducte tehnologice care face legatura intre corpurile de proprietate: Rampa descarcare produse din cisterne CF, Rezervoarele din depozitul de produse, Rampa auto de incarcare produse, Statiile de recuperare COV.

### **3.6.6. Telecomunicatii:**

Incinta detine racord la instalatia de telecomunicatii Telekom.

### **3.6.7. Gospodarie comunală:**

Se propune amenajarea unui punct gospodaresc in incinta depozitului Lukoil, pe coltul terenului sud-vestic. PG-ul va contine containere pentru colectarea deseurilor in mod ecologic.

### **3.7. Protectia mediului:**

Protectia mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi. Incinta va avea o suprafata amenajata de spatiu verde de 3.840,34 mp, adica 30,98% din suprafata totala a depozitului Lukoil.

### **3.8. Obiective de utilitate publica:**

Nu este cazul. Servitutea de utilitate publica cea mai apropiata este str. Beiusului, dar nu greveaza incinta studiata.

## **4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Prin prezenta documentatie de detaliaza conditiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare depozitului de carburanti Lukoil. Destinatia depozitului nu se modifica, iar reorganizarea cladirilor pe teren este necesara pentru alinierea la prevederile impuse prin Ordinul nr. 96 din 14.03.2016 pentru aprobarea Criteriilor de performanță privind constituirea, încadrarea și dotarea serviciilor voluntare și a serviciilor private pentru situații de

urgență, prin care societatile comerciale sunt obligate sa-si mareasca schema personalului pentru situatii de urgenta.

Intocmit:  
Arh. Urb. Corina Moldovan

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PUZ PENTRU MODERNIZARE SI AUTOMATIZARE**  
**INCINTA LUKOIL**

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

**I. Dispoziții generale:**

**1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

**Ei L** –zona de activitati economice cu caracter industrial; cu regim de inaltime maxim (1-2S)+P+4E+R.

Proprietarul terenului situat in Cluj-Napoca, str. Beiusului, nr. 74, a solicitat elaborarea P.U.Z. Pentrumodernizare si automatizare incinta Lukoil, oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 628/11.07.2018.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 12397.00 mp conform CF nr. 282636 si apartine SC LUKOIL ROMANIA SRL.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului SC LUKOIL ROMANIA SRL. Obiectivul proiectului este **PUZ PENTRU MODERNIZARE SI AUTOMATIZARE INCINTA LUKOIL** in Cluj-Napoca, str. Beiusului, nr. 74, jud. Cluj.

**2. Baza legala a elaborarii:**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism elaborat de Primăria Cluj-Napoca, respective a prevederilor PUG pentru aceasta zona.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

**3. Domeniul de aplicare:**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.



În acest sens, RLU se aplică pe terenul studiat, incinta depozitului Lukoil, situat în zona industrială de nord a municipiului Cluj-Napoca, la est de str. Beiusului și sud de bd. Muncii, în fosta incinta a întreprinderii CUG.

Suprafață totală a terenului este de 12.397,00 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **ART.1 Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

#### **ART.2 Resurse de apa**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd inierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

### **6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ART.1. Amplasarea față de drumurile publice**

Parcela are deschidere la fostul drum uzinal al CUG, pe care LUKOIL are drept de servitute conform CF Nr. 250853. Se propune retragerea construcțiilor cu 5 m față de acesta.

#### **ART.2. Amplasarea față de aliniament**

Cladirile se vor retrage cu 5 m față de aliniament.

#### **ART. 3. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:**

- Retragere minimă de 6.00 m față de limita laterală nordică, dar nu mai puțin de H/2;

- Retragere minima de 5.00 m fata de limita laterala sudica dar nu mai putin de H/2;
- Retragere minima de 6.00 m fata de limita posterioara, dar nu mai putin de H/2.

#### **ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:**

Intre fatadele a doua corpuri de cladire se va asigura o distanta minima de 3 m.

### **7. Reguli cu privire la accesele obligatorii**

#### **ART.1. Accese carosabile**

Parcela are acces direct din fostul drum uzinal al CUG, pe care LUKOIL are drept de servitute conform CF Nr. 250853

Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile. Pentru modificarea acceselor pe parcelele propuse (de pe alta latura a parcelelor decat cea exemplificata in plansa de reglementari urbanstice, respectiv cea de mobilare urbana) se va intocmi PUD de parcela.

Se propune un acces auto pe latura de vest a obiectivului, peste fostul drum uzinal al CUG, cu latimea de 7 m. In interiorul depozitului accesul auto se face in inel, cu circuit intrare/iesire. Pentru interventie, accesul auto se poate face in ambele sensuri.

***Se estimeaza un numar de 3 locuri de parcare pentru autoturisme si 3 locuri de parcare pentru biciclete.***

**Acces Feroviar: utilizand calea ferata (CF) uzinala proprie, pe latura estica a incintei.**

#### **ART.2. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale de pe latura vestica, din drumul existent (fostul drum uzinal al CUG).

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### **ART.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate.

#### **ART.2. Realizarea de retele edilitare**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

### **ART.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Nu se propun parcelari.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si imprejmuiri**

Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Parcela va fi imprejmuita perimetral.

Imprejmuirile 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 2,20 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Pe latura sudica a parcelei, înălțimea împrejmuirii se poate marii in cazul in care este necesara implementarea unei solutii impotriva propagarii focului (zid antifoc).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **VI. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**Ei L** – zona de activitati economice cu caracter industrial

POT Maxim = 60%

CUT Maxim = 1,2

## **VII. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Ei L** – zona de activitati economice cu caracter industrial –incinta depozitului Lukoil

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- (a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, echipamente tehnologice etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc
- (d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- (e) formare profesională
- (f) poli tehnologici, de cercetare etc

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

*Locuire de orice tip.*

*Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.*

*Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.*

*Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.*

*Garaje în clădiri provizorii.*

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

*Construcții provizorii de orice natură.*

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

*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.*

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

*Se conservă structura parcelară existentă.*

*Parcela va îndeplini cumulativ următoarele criterii:*

- (a) să aibă front la stradă*
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m*
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă*
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp*
- (e) să aibă formă regulată*

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

*Cladirile se vor retrage cu 5.00 m fata de aliniament.*

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

- (a) cladirea se va retrage de la limitele laterale:*
  - cu o distanță minimă de 6 m fata de limita laterala nordica, dar nu mai puțin de H/2.*
  - cu o distanță minimă de 5 m fata de limita laterala sudica, dar nu mai puțin de H/2.*
- (b) clădirea se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, dar nu mai puțin de H/2.*

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

*In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de 3 m.*

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la un drum. Pe parcelă se vor prevedea trei accese carosabile, unul intrarea in incinta si doua pentru iesire.*

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUZ in vigoare. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.*

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

*Inălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși  $(1-2S)+P+4+R$ .*

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

*Zona e echipată edilitar complet.*

*Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.*

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

*Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.*

*Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.*

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

*Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.*

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile 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 2,20 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 transparent sau opac.

Pe latura sudica a parcelei, înălțimea împrejuririi se poate mării in cazul in care este necesara implementarea unei solutii impotriva propagarii focului (zid antifoc).

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1.2

Intocmit:

*Arh. Urb. Corina Moldovan*