

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1.Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea obiectivului de investiții:**

**ELABORARE PUZ ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE**

**Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):**  
**str. Cantonului f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj**

**Beneficiarul investiției:**

**S.C. REMATINVEST S.R.L.**

**P-ta Cipariu, nr.66/A,B, ap.15, Cluj Napoca, jud. Cluj**

**GRUP 4 INSTALAȚII S.A.**

**Str. Luncii nr. 5A, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

**S.C. FILIALA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE “ELECTRICA  
DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA NORD” S.A.**

**Str. Ilie Măcelaru nr. 28A, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

**S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICII ENERGETICE “ELECTRICA  
SERV” S.A.**

**Șoseaua Ștefan cel Mare nr. 1A, sector 1, București**

**Elaboratorul proiectului:**

**Proiectant general:**

**S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.**

**Str. Sterca Solutiu, nr. 3, ap. 1, Turda, jud. Cluj**

**Proiectant de specialitate:**

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

**Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta**

**Faza de proiectare: P.U.Z.**

## 1.2 Obiectul lucrării

### 1.2.1 Solicitări ale temei-program

#### **ELABORARE PUZ ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE**

se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al mun. Cluj-Napoca în vigoare;

în baza Certificatului de urbanism 4674/15.09.2016 emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca;

în baza avizului de oportunitate 400417/433/867/26.11.2015;

documentațiile de urbanism existente în zonă

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar.

Acestea au fost completate de către elaboratorul PUZ astfel încât să fie asigurată coerența reglementărilor urbanistice.

Zona studiată prin ELABORARE P.U.Z. IN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE este în suprafață de:

FAZA I : **S=48269 mp** alcatuita din 4 terenuri, S.C. REMATINVEST S.R.L., S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A., S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICII ENERGETICE "ELECTRICA SERV" S.A., S.C. FILIALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE „ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD” S.A. identificate astfel:  
nr. cad. 310831 S= 22.521 mp, nr. Cad. 256422 S= 17114 mp, nr. Cad. 257613 S=7092 mp, nr. Cad 280757 S=1542 mp.

și a fost delimitată astfel:

**Nord:** str. Cantonului ;

**Est:** drum de acces (nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44 ;  
zona de protecție a paraului existent ;  
strada Sannicoara;

**Vest:** cale ferata, proprietati private (C.F. nr. 303411, C.F. nr. 267399) ;  
CFR Regionala Cluj ; Piata Avram Iancu 15, Cluj-Napoca , cod postal : 400124, nr. tel : 0264592321  
**SIFI CJ LOGISTIC SA**, Adresa punct de lucru Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 206, Cluj-Napoca  
cod 400397, Judetul Cluj, Telefon: 0264 41 66 63, 0264 41 67 24, Nr. C.F. 267399 (181193)

**Sud:** zona de protecție a paraului existent, strada Sannicoara.  
**SMITH ROTRANS SRL**, Str. Clujului, Nr.23 A, Cod Postal 407042, Jud. Cluj, 0264460143 **C.F. nr. 303411**

Prin ELABORARE P.U.Z. IN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului.

Zona studiata cuprinde UTR -Ei zona de activitati economice cu caracter industrial. Se doreste stabilirea de reglementari urbanistice pe zona studiata.

Funcțiunile solicitate și implicite pentru zona studiată sunt:

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

(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

ELABORARE P.U.Z. IN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE va institui restricții de construire în zonele de protecție, conform reglementărilor specifice și avizelor de specialitate.

PUZ va reglementa de asemenea asigurarea dotărilor conform legislației în vigoare, precizând soluțiile propuse.

### **1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată prin ELABORARE P.U.Z. IN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE este constituită din mai multe parcele cu aria totală de 48269 mp. Conform PUG Cluj-Napoca. Zona studiată este deservită de str. Cantonului, str. de categoria a III 1 cu circulație în dublu sens, propusă spre modernizare, conform anexei 6 din PUG, cu un profil de tip **II.F - 26 m**. Aceasta va avea rolul de a prelua fluxurile de trafic din zona industrială și de a le dirija spre strazile de legătură sau magistrale.

Terenurile sunt situate în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, amplasate conform planului de situație.

### **1.4 Surse documentare**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior elaborării PUZ, pentru zona studiată au fost întocmite:

PUG Cluj-Napoca

Ridicarea topografică

Studiul geotehnic.

Documente normative

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării ELABORARE P.U.Z. IN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE sunt următoarele:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000

Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010

Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare

Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare

Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, ministrului administrației și internelor, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001, cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare

Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Normele tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 46/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998

Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998

Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 50/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998

STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare

STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de ciclști – Prescripții de proiectare

STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare

Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României,

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

Normativul de proiectare a parcarilor

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Cantonului f.n., în extremitatea sud-estica, în cartierul Someseni.

Zona studiată face parte din unul dintre cartierele în curs de dezvoltare ale orașului.

În ultimii ani, la nivelul municipiului Cluj-Napoca s-au înregistrat abordări accentuate de dezvoltare a activităților de tip industrial, care au drept scop modelarea într-o oarecare măsură a structurii funcționale a zonei și care au dus la desfășurarea activităților în condiții neadecvate. Astfel în multe cazuri au rezultat spații inutilizabile, cu incinte structurate mediocru și dezordonat, precum și spații reglementate necorespunzător.

Amplasamentul studiat prin PUZ și funcțiunile propuse, continuă direcția actuală de dezvoltare a zonei.

### **2.1.2. Potențial de dezvoltare**

Strategia de dezvoltare a zonelor de activități economice cu caracter industrial a Mun. Cluj-Napoca cuprinde extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționari, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate astfel încât vor viza o unitate/ un grup de unități industriale.

Situarea zonei studiate prin P.U.Z. ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE în zona de activități economice cu caracter industrial, sud-est a mun. Cluj-Napoca susține viabilitatea și necesitatea dezvoltării amplasamentului studiat. Construcțiile existente în zonă, similare din punct de vedere funcțional cu cele ce se doresc a fi realizate, de asemenea susțin oportunitatea acestei investiții.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

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

Zona studiată prin P.U.Z. ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE este situată în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în partea sud-estică a localității, pe str. Cantonului.

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

Amplasamentul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice și este accesibil din partea de nord de pe strada Cantonului și est de pe drumul de acces (nr. top. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44).

### **2.2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **Relieful**

Configurația topografică a terenului nu are o complexitate deosebită având în vedere că se prezintă ca un platou relativ plan și uniform ce aparține - d.p.d.v. geomorfologic – zonei de terasă de pe malul drept al râului Someșul Mic.

- se caracterizează prin: - altitudine 310

#### **Rețeaua hidrografică**

Zona studiată aparține bazinului hidrografic Someș II-1, subbazinul Someșul Mic. Principalele cursuri de apă sunt:

- Someșul Mic (cod cadastral II-1.31)
- parau existent

#### **Clima**

O climă temperată de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal din nord-vestul țării, dar particularitățile reliefului determină o circulație generală aparte a atmosferei.

Culoarul Someșului Mic este deschiderea spre Depresiunea Transilvaniei a ceea ce se numește Poarta Someșană (Jugul Intracarpatic), acea deschidere largă de până la o sută de km între Munții Apuseni, în sud și Carpații Maramureșului, în nord. Prin această poartă pătrund ușor masele de aer mai umede și mai reci ce vin din vest și nord-vest, ceea ce imprimă un climat relativ răcoros și umed. Aceasta face să avem temperaturi medii anuale în jur de 8-9 grade C, 0-28 de grade în iulie și până la -5 grade în luna ianuarie, cantitatea precipitațiilor fiind, în general, de 600-700 mm.

Vânturile nu suflă cu intensități mari. Ele bat iarna dinspre nord-est și est, iar vara dinspre sud-vest și vest. Minima absolută, -32,5 grade Celsius, s-a înregistrat la 11

ianuarie 1929. Data medie a primului îngheț este 8 octombrie, iar cea a ultimului este 24 aprilie. Umiditatea relativă are media anuală de 74%. Durata de strălucire a soarelui este considerată moderată, totalizând o medie de 2000 ore pe an, cu valori lunare între 47 de ore în decembrie și 282 ore în iulie. Aproximativ 1200 ore de strălucire a soarelui, adică 60% din total, se realizează în perioada maiseptembrie, cu efecte vădite în cultura plantelor agricole. Un alt fenomen important în zona Someșului Mic este ceața, a cărei prezență este favorizată, pe lângă factorii generali advecțivi-dinamici, de factorii locali legați de relief și de prezența impurităților în aer, care constituie nuclee de condensare în jurul cărora are loc precipitarea vaporilor de apă, elemente care explică numărul mare al zilelor cu ceață, de aproximativ 70 de zile pe an. De multe ori ceața - fenomenul specific pentru culoarul Someșului, care persistă pe malurile Someșului, face ca valorile de temperatură să oscileze în timpul toamnei și iernii. O caracteristică topoclimatică aparte este dată de situarea pe lunca Someșului Mic, aceasta reprezentând un culoar de scurgere a curenților reci, ceea ce determină prezența mai frecventă a brumelor târzii, a cețurilor, a înghețurilor timpurii de toamnă și târzii de primăvară, a unui plus de umiditate și a unui minus de căldură, afectând astfel culturile agricole. Din aceeași cauză (situarea pe culoarul Someșului Mic), verile sunt plăcute, fără temperaturi caniculare, toamna este caracterizată prin precipitații moderate, ploi calde și uneori se prelungește până în luna noiembrie. Totodată, iarna apar inversiuni de temperatură, viscoalele fiind rare, iar zăpezile nu sunt foarte însemnate cantitativ în cât să perturbe circulația.

### **Condiții geotehnice**

Conform studiului geo.

### **Riscuri naturale**

Alunecările de teren sunt, în majoritate cazurilor, de mică întindere și superficiale, existând totuși, mai ales spre interiorul unităților deluroase, alunecări masive de tip „glimee”. Amplasamentul analizat se dezvoltă într-un spațiu relativ plat, nefiind afectat de procese geomorfologice de risc. Terenul nu prezintă indicii cu privire la existența unor fenomene geodinamice care să afecteze stabilitatea amplasamentului.

Din punct de vedere seismic, arealul aferent regiunii se încadrează unei activități moderate (cutremure cu magnitudini de maxim 6-6,5 ° pe scara Richter, de mică adâncime), specifice celei mai mari părți a Depresiunii Transilvaniei. Dintre zonele seismice cu activitate frecventă și intensă din România se remarcă zona Vrancea, situată la 280 km SE, cu cutremure care pot ajunge la 8° pe scara Richter, sudul Munților Banat și la o distanță mai redusă zona Carei (100 km NV). Pe harta zonării seismice a teritoriului României (Stas 11100/1-91), unde sunt redată intensitățile seismice exprimate în grade de intensitate MSK (între 6 și 9 grade), teritoriul depresiunii este încadrat zonelor cu risc seismic relativ scăzut (un cutremur de 7 □ MSK la minim 50 de ani)

Prima ninsoare cade, în medie, în ultima perioadă a lunii noiembrie, iar ultima ninsoare la sfârșitul lunii martie, ceea ce înseamnă că durata medie a intervalului posibil cu ninsoare este de peste 100 de zile. Numărul mediu multianual al zilelor cu ninsoare este de 35 zile. Grosimea medie anuală a stratului de zăpadă (1991-2000) este de 15 cm, cu variații anuale de peste 30 cm (2 cm în 1994 și 37 cm în 2000). Dintre fenomenele de risc specifice anotimpului rece se remarcă poleiul, care în regiune are o frecvență medie anuală de 8,6 cazuri. Un fenomen frecvent este ceața, mai cu seamă iarna, în situații anticlonale, cu inversiuni de temperatură. Numărul mediu al zilelor cu ceață este de 47,7, cu un maxim în intervalul octombrie-ianuarie. Cea mai bună vizibilitate se înregistrează în mai (peste 9 km), iar cea mai redusă în ianuarie (sub 4 km).

### 2.3. Circulația

Accesul pietonal pe terenul identificat cu C.F. nr. 310831 se va realiza de pe strada Cantonului, situata in partea de nord a amplasamentului. Accesul auto pe parcelele identificate cu CF nr. 310831, 256422, 257613 si 280757 se va realiza prin drumul de acces existent, modernizat, situat in partea de est a amplasamentului si identificat prin nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44, care se accesează din str. Cantonului. In interiorul parcelelor vor fi amenajate platforme și bucle de întoarcere adaptate traficului greu.

Se vor amenaja trotuare de gardă acolo unde este cazul, sub forma de dale.

Spațiile neutilizate pentru constructii, circulatii, puncte gospodaresti sau parcaje, vor fi amenajate ca si spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie (min. 20% conform U.T.R. Ei), pentru un ambient placut și cu intentia de a păstra calitățile cadrului natural existent.

### 2.4. Ocuparea terenurilor

#### 2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are o suprafață : **S=48269 mp** și este alcătuită din 4 terenuri, S.C. REMATINVEST S.R.L., S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A., S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICII ENERGETICE "ELECTRICA SERV" S.A., S.C. FILIALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE „ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD” S.A. identificate astfel:

nr. cad. 310831 S= 22.521 mp, nr. Cad. 256422 S= 17114 mp, nr. Cad. 257613 S=7092 mp, nr. Cad 280757 S=1542 mp.

și a fost delimitată astfel:

**Nord:** str. Cantonului ;

**Est:** drum de acces (nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44 ;  
zona de protectie a paraului existent ;  
strada Sannicoara;

**Vest:** cale ferata, proprietati private (C.F. nr. 303411, C.F. nr. 267399) ;

CFR Regionala Cluj ; Piata Avram Iancu 15, Cluj-Napoca , cod postal : 400124, nr. tel : 0264592321  
**SIFI CJ LOGISTIC SA**, Adresa punct de lucru Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 206, Cluj-Napoca cod 400397, Judetul Cluj, Telefon: 0264 41 66 63, 0264 41 67 24, Nr. C.F. 267399 (181193)

**Sud:** zona de protectie a paraului existent, strada Sannicoara.

**SMITH ROTRANS SRL**, Str. Clujului, Nr.23 A, Cod Postal 407042, Jud. Cluj, 0264460143 C.F. nr. 303411

#### 2.4.2. Relaționări între funcțiuni

Construcțiile existente în zonă, similare din punct de vedere funcțional cu cele ce se doresc a fi realizate, se incadreaza in aceiasi indicatori urbanistici propusi: POT max 60% si CUT max 1,2.

#### 2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat are sarcini conform extraselor C.F. anexate.

Terenul se incadreaza in U.T.R. **Ei** - zona de activitati economice cu caracter industrial.

În imediata vecinătate a amplasamentului, se poate observa caracterul industrial de dezvoltare al zonei.

#### **2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit înconjurător amplasamentului este de tip industrial, principalele activități fiind producție, depozitare și servicii de tip industrial/cvasiindustrial.

#### **2.4.5. Asigurarea cu spații verzi**

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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), 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.

#### **2.4.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural sau antropic.

În zonă nu există alte construcții care ar putea genera factori de risc pentru investiția nou propusă.

#### **2.4.7. Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

### **2.5. Echipare edilitară**

#### **Alimentare cu apă**

Se va realiza din conducta de apă  $\varnothing$  200 mm a cărei traseu este pe drumul existent indentificat prin ( nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44) la limita estică a amplasamentului.

#### **Canalizarea apelor uzate**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

#### **Telecomunicații**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.



## **2.6. Probleme de mediu**

### **2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit**

#### **Riscuri naturale și antropice**

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural, în zonă nu există surse de poluare care să influențeze în mod negativ investiția, sau să impună restricții asupra ei.

Zona studiată, în prezent nu este expusă unor riscuri antropice pentru mediu.

Pe teritoriul studiat se admite realizarea de obiective non poluante a căror alcătuire și funcționare se încadrează în normele europene de protecția mediului.

#### **Potențial de dezvoltare**

Strategia de dezvoltare a zonelor de activități economice cu caracter industrial a Mun. Cluj-Napoca cuprinde extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționari, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate astfel încât vor viza o unitate/ un grup de unități industriale.

#### **Opțiuni ale populației**

Pe parcursul elaborării PUZ, vor fi respectate procedurile de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform metodologiei aprobate prin legislația în vigoare și hotărâri ale consiliului local.

Investiția propusă va crea noi locuri de muncă.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

#### **3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate**

Ridicările topografice au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:500.

Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu.

Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, axul drumului existent, șanțuri și rigole.

Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

#### **3.1.2. Studiul geotehnic**

- conform studiu geo anexat.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. / P.U.Z. aprobate pe zona studiată**

Conform Regulamentului U.T.R. Ei din P.U.G. pe teren se accepta structuri funcționale dedicate activităților economice de tip industrial : producție industrială și activități complementare ; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial ; sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial ; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial ; formare profesională ; poli tehnologici, de cercetare, etc. ; cu P.O.T. max = 60% și C.U.T. max = 1,2.

Suprafața propusă pentru a fi reglementată prin P.U.Z. este de 48.269,00 mp conform extraselor C.F. anexate bilanț teritorial propus fața PUZ

## BILANT TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPUS	
S <sub>teren studiat prin P.U.Z.</sub>	54.742,00 mp		54.742,00 mp	
S <sub>teren aflat in propr. beneficiarului</sub>	48.269,00 mp	100,00%	48.269,00 mp	97,94%
S <sub>teren propus pentru dezmembrare</sub>			996,00 mp	2,06%
S <sub>teren dupa dezm.</sub>			47.273,00 mp	100,00%
S <sub>constr.</sub>	3.556,00 mp	7,36%	9.110,00 mp	19,30%
S <sub>desf.</sub>	3.791,00 mp		10.670,00 mp	
S <sub>sp. verzi</sub>	32.634,00 mp	67,47 %	15.200,00 mp	32,15%
S <sub>platforme betonate</sub>	12.154,00 mp	25,17 %	18.123,00 mp	38,35%
S <sub>circulatii auto</sub>	0		4.840,00 mp	10,20%
P.O.T.		7,36%		19,3%
C.U.T.		0,07		0,22

### 3.3 Modernizarea circulației

#### 3.3.1. Organizarea circulației rutiere

Zona studiată este deservită de strada Cantonului (accesibilă direct din strada Pata Rat și centura Apahida - Valcele), strada de categoria a III-a cu circulație în dublu sens, propusă pentru modernizare conform anexei 6 din P.U.G., cu un profil de tip **II.F - 26 m**. Strada Cantonului, încadrată d.p.d.v. funcțional ca strada de categoria a III-a – **colectoare**, va avea rolul de a prelua fluxurile de trafic din zona industrială și de a le dirija spre strazile de legătură sau magistrale (centura Apahida – Valcele).

Accesele pe proprietate se vor realiza din strada secundară existentă (identificată prin nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44), pentru a nu genera conflicte la strada Dezmirului. Pentru asigurarea unei circulații rutiere corespunzătoare, în zona studiată se propune ca acesta să se modernizeze cu un profil stradal de **9m**, adaptat la traficul greu, conform planșei **A03- Plan de reglementări – zonificare**.

Intersecțiile cu strada Cantonului vor fi adaptate nevoilor specifice traficului greu.

Parcajele vor fi amenajate conform regulamentului aferent U.T.R. Ei, cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

#### 3.3.2. Organizarea circulației pietonale

Drumul existent modernizat identificat prin (nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44) va avea trotuare cu lățime de minim 1.00m.

### 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### 3.4.1. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici

Zona studiată prin **ELABORARE PUZ ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE, str. Cantonului f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj.**

#### **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
- (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

##### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele pe proprietate se vor realiza din strada secundara existenta (identificata prin nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44), pentru a nu genera conflicte la strada Dezmirului. Pentru asigurarea unei circulații rutiere corespunzătoare, în zona studiată se propune ca acesta să se modernizeze cu un profil stradal de **9m**, adaptat la traficul greu, conform plansei **A03- Plan de reglementari – zonificare.**

##### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea 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. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

##### 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), 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 împiedică realizarea construcțiilor.

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

POT Maxim = 60%

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

CUT Maxim = 1,2

### 3.4.2. Bilanț teritorial

#### BILANT TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPUS	
S <sub>teren studiat prin P.U.Z.</sub>	54.742,00 mp		54.742,00 mp	
S <sub>teren aflat in propr. beneficiarului</sub>	48.269,00 mp	100,00%	48.269,00 mp	97,94%
S <sub>teren propus pentru dezmembrare</sub>			996,00 mp	2,06%
S <sub>teren dupa dezmembrare</sub>			47.273,00 mp	100,00%
S <sub>constr.</sub>	3.556,00 mp	7,36%	9.110,00 mp	19,30%
S <sub>desf.</sub> +	3.791,00 mp		10.670,00 mp	
S <sub>sp. verzi</sub>	32.634,00 mp	67,47 %	15.200,00 mp	32,15%
S <sub>platforme betonate</sub>	12.154,00 mp	25,17 %	18.123,00 mp	38,35%
S <sub>circulatii auto</sub>	0		4.840,00 mp	10,20%
P.O.T.		7,36%		19,3%
C.U.T.		0,07		0,22

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.5.1. Alimentare cu apă

Se va realiza din conducta de apa  $\varnothing$  200 mm a cărei traseu este pe drumul existent indentificat prin ( nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44) la limita estică a amplasamentului.

#### 3.5.2. Canalizare

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

#### 3.5.3. Alimentare cu energie electrică

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

#### 3.5.4. Telecomunicații

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

#### 3.5.5. Alimentare cu căldură

Nu este cazul

### **3.5.6. Alimentare cu gaze naturale**

Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

### **3.5.7. Gospodărie comunală**

Nu este cazul.

## **3.6. Protecția mediului**

### **Măsuri de protecția mediului:**

#### Protecția calitatii apelor

- Punctul de colectare, prin activitatea de producție pe care o desfășoară nu este sursa de poluare a apelor.
- Apele menajere se colectează prin rețeaua de canalizare a municipiului Cluj Napoca, iar calitatea apei uzate ce se deversează în canalizare este monitorizată de către furnizorul de apă potabilă.
- Apele pluviale de pe platformă sunt colectate prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială care pe finalul acesteia are un decantor - separator de produse petroliere, după care se deversează în rețeaua de ape pluviale a orașului.
- Stocarea temporară a deșeurilor – pentru prevenirea poluării societatea deține: containere destinate colectării deșeurilor metalice, recipiente destinate fluidelor periculoase, platformă betonată impermeabilă și separator de produse petroliere, containere pentru depozitarea acumulatorilor uzati și container pentru depozitarea DEEE.
- Conform art. 21 din OUG 5/2015 trebuie să existe locuri de stocare (inclusiv stocare temporară) a DEEE înainte de tratarea lor fără a aduce atingere cerințelor Hotărârii Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare:
- suprafețe impermeabile pentru zonele adecvate, prevăzute cu instalații de colectare a pierderilor prin scurgere și, după caz, cu decantoare și separatoare de grăsimi.
- Prin dotările existente: suprafață betonată, container 30m<sup>3</sup>, separator de produse petroliere societatea respectă prevederile OUG 5/2015.

#### Protecția atmosferei

- Punctul de colectare, prin activitatea pe care o desfășoară, nu este sursa de poluare a atmosferei, sau de degajare a poluanților evacuați în atmosferă.

#### Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Terenul menționat este amplasat în afara orașului și se învecinează cu:
- La nord drum de acces având front 105,79 m
- La est drum având front 164,29 m
- La sud proprietate privată
- La vest cale ferată

#### Protecția împotriva radiațiilor

- Activitatea ce se desfășoară la Secția de valorificare nu este sursa de radiații, dar, având în vedere faptul că se preiau deseuri de la diverși agenți economici, societatea este dotată la intrarea pe cântarul auto cu monitor de radiații tip portal marca BERTHOLD pentru monitorizarea radiologică a deșeurilor intrate în depozit și cu aparat mobil de tip CONTAMINOMETRU

INSPECTOR, toate aceste aparate sunt autorizate de organele abilitate si au buletine de verificare.

#### Protecția solului și a subsolului

- Protecția solului și subsolului se asigură prin desfășurarea activităților numai în zona cu platforma betonată, iar activitatea desfășurată nu este sursa de poluare a solului.
- Principalele surse de poluare a solului și subsolului ar putea fi accidentele în care sunt distruși recipientii care stochează fluidele periculoase din VSU sau eventualele scurgeri de produse petroliere. Ținând cont că toată suprafața platformei este betonată și impermeabilă, riscul producerii poluării solului din astfel de accidente este aproape inexistent. Pentru situațiile de urgență societatea este dotată cu hidranți, materiale absorbante, găleți și lopeți.
- Pentru evitarea unor posibile accidente de poluare cu grasimi sau scurgeri de uleiuri de la utilajele de producție, la ieșirea apelor pluviale din unitate există în funcțiune decantor- separator de produse petroliere care realizează o curățire a apelor pluviale înainte de ieșirea acestora în rețeaua orasului. Pentru scurgeri accidentale de produse petroliere există, pe stoc, materiale absorbante: rumegus, nisip și granule absorbante. Este întocmit un plan de intervenție în caz de poluare accidentală. Materialele absorbante imbibate cu produse petroliere se depozitează în recipiente metalice cu o capacitate de 0.2 m<sup>3</sup> până la preluarea lor de agenți economici specializați.
- Pentru intervenții în caz de incendiu există dotări PSI conform cerințelor legale.

#### Măsurile de protecție sanitară:

Tipurile și cantitățile de deșuri de orice natură rezultate

În urma procesului de valorificare și a celorlalte activități de producție, rezultă și următoarele deșuri :

- Deșuri menajere (cod 20 03 01) ~ 1 m<sup>3</sup>/lună, care se depozitează în containere până la ridicarea lor de către firma autorizată cu care s-a încheiat contract;
- Pământ și pietre (cod 20 02 02);
- Deșuri preamestecate conținând numai deșuri nepericuloase (19 02 03);
- Amestecuri de deșuri de la construcții și demolări (17 09 04).

#### Deșuri produse:

- Deșuri menajere (cod 20 03 01) ~ 1 m<sup>3</sup>/lună. Deșurile sunt colectate în container specializat și evacuate de către firma specializată.

#### Deșuri colectate:

- deșuri metalice feroase ( cod 17 04 05, 20 01 40, 15 01 04, 12 01 01) colectate de la agenți economici și populație: ~1700 to/lună
- deșuri metalice neferoase (cod 17 04 01, 17 04 02, 17 04 03, 17 04 04) colectate de la agenți economici și populație: ~100 to/lună
- deșuri de hartie-carton (cod 15 01 01, 19 12 01, 20 01 01) de la agenți economici : ~200 to/lună
- deșuri de plastic (cod 19 12 04; 15 01 02) ~50 to/lună
- deșuri de lemn (cod 02 01 07, 15 01 03, 17 02 01, 20 01 38) ~ 500 to/lună

Deșurile colectate se valorifică prin contracte cu beneficiari interni și externi.

#### Modul de gospodărire a deșurilor

De asemenea, se desfășoară activitatea de colectare, pretratare, tratare (depoluare, dezmembrare, tăiere) și valorificare a deșurilor provenite de la demontarea vehiculelor scoase din uz și a componentelor acestora, dezmembrarea navelor, dezmembrarea

locomotivelor și vagoanelor, dezmembrarea vehiculelor pentru transport persoane, a vehiculelor pentru transport marfă, remorci și semiremorci, tractoare scoase din uz, în vederea valorificării și eliminării prin societăți autorizate.

Tratarea VSU constă în următoarele operațiuni: pretratare VSU, dezmembrare VSU, stocarea deșeurilor solide și fluide pentru valorificarea acestora, stocarea vehiculelor dezmembrate în vederea introducerii la foarfeca Lindemann. Livrarea deșeurilor solide rezultate se face cu mijloacele auto ale societății sau cele ale beneficiarului, iar livrarea deșeurilor periculoase fluide sau solide se face cu mijloacele auto ale beneficiarului autorizate pentru transportul deșeurilor periculoase.

Anumite părți / materiale sunt îndepărtate în etapa de dezmembrare pentru a fi reciclate, cum ar fi: părțile metalice ce conțin cupru, aluminiu, magneziu, amortizoarele, tabloul de bord, rezervoarele de fluide, sticla.

Materialele și componentele periculoase sunt înlăturate selectiv pentru a nu contamina celelalte deșeuri provenite de la vehiculele scoase din uz efectuându-se cu prioritate următoarele operațiuni de pretratare: îndepărtarea acumulatorilor; demontarea rezervorului de combustibil lichid sau gazos de către personal autorizat; tratarea componentelor pirotehnice fie prin dezmembrare și eliminare conform instrucțiunilor producătorului, fie prin detonare, pentru a le face inofensive atât timp cât sunt instalate pe vehicule; îndepărtarea pe cât posibil a tuturor componentelor conținând mercur.

Înainte oricărei tratări se vor îndepărta, colecta și stoca următoarele materiale și componente periculoase, pentru a nu contamina deșeurile provenind de la vehiculele scoase din uz: combustibilul (inclusiv gazul lichefiat), lichidul de răcire, lichidul de frână, agentul frigorific din instalația de aer condiționat, antigelul, condensatoare ce conțin PCB/PCT, uleiul de motor, uleiul de cutie de viteze, de transmisie, uleiul hidraulic și cel utilizat în amortizoare, orice alte lichide conținute de vehiculul scos din uz, cu excepția cazului când acestea sunt necesare pentru reutilizarea componentelor care le conțin.

Componentele și materialele periculoase sunt depozitate pe suprafețe acoperite și impermeabilizate.

Înainte oricărei tratări ulterioare se vor îndepărta următoarele substanțe, materiale și componente periculoase: componentele potențial periculoase indicate de producători, suspensiile, dacă nu au fost golite de fluide, componentele conținând azbest, componentele conținând mercur, cum ar fi întrerupătoarele, în măsura în care este posibil, componentele și materialele care conțin cadmiu, plumb, crom hexavalent, substanțele care nu au legătură cu vehiculele scoase din uz.

Operațiunile de demontare și stocare sunt efectuate astfel încât să permită reutilizarea, valorificarea și, în special, reciclarea componentelor vehiculelor.

Înainte de transferarea vehiculelor dezmembrate către foarfeca, se vor asigura cu prioritate dezasamblarea următoarelor componente: convertoare catalitice, greutatea de echilibrare, jante de aluminiu, lunetă, parbriz și geamuri laterale, anvelope.

Materialele, componentele și deșeurile periculoase și nepericuloase vor fi predate către societăți autorizate

#### **Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:**

La întocmirea propunerii s-a ținut cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

La întocmirea propunerii s-a ținut cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

Pe amplasament a fost prevăzut un inel de hidranți, amplasat perimetral, astfel încât să asigure stingerea incendiilor la nivelul întregii incinte. Apa din rețeaua de hidranți va fi asigurată de rezervorul de stocare apă de incendiu prevăzut pe amplasament.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

#### **3.7.1. Obiective de utilitate publică prevăzute**

În zona studiată prin P.U.Z. se propun următoarele obiective de utilitate publică:  
Realizarea modernizării și extinderii drumului de acces, partea de est.

#### **3.7.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor**

Conform datelor puse la dispoziție de către inițiator și beneficiar, în zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:  
terenuri proprietate privată în suprafață de 48269 mp.

#### **3.7.3. Circulația terenurilor între deținători**

Pentru grevarea de utilitate publică pentru modernizarea str. Cantonului și pentru modernizarea drumului existent identificat prin nr. topo. 1058/30, 1058/31, 1058/32, 1058/33, 1058/34, 1058/35, 1058/36, 1058/37, 1058/38, 1058/39, 1058/40, 1058/41, 1058/42, 1058/43, 1058/44, se poate consulta planșa „Regimul Juridic al terenurilor” anexată.

### **4. CONCLUZII**

Propunerea corepunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG mun. Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Intocmit

arh. Urb. Corina Ileana Moldovan

arh. stag. Vladovici Alexandru



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent : ELABORARE PUZ ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE

„

pe o suprafata de 48.269mp

str. Cantonului f.n., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in PUG Cluj-Napoca.

### I. DISPOZITII GENERALE

#### I.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor **“ELABORARE PUZ ÎN BAZA LEGII NR. 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE”, pe o suprafata de 48.269 mp.** Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG al mun. Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea UTR-urilor studiate, respectiv UTR-Ei zona de activitati economice cu caracter industrial, servicii si depozitare, conditiile de construire, permisivitati si constrangeri urbanistice, utilizari admise, alinieri si retrageri minime obligatorii, regim de inaltime, circulatii si accese obligatorii, reguli de echipare edilitara si amenajarea spatiilor verzi etc.

#### I.2. Baza legala a elaborarii

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

-Legea 50/1991-republicata-privind autorizarea executarii constructiilor

-Regulamentul General de Urbanism

-Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

Documentatia a fost solicitata de beneficiar în baza Certificatului de Urbanism nr. 4674/15.09.2016 emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca.

#### I.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z. care dispune de UTR Ei zona de activitati economice cu caracter industrial, pentru suprafata de 48.269 mp.

### II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural

## și construit

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile studiului geotehnic întocmit pe amplasament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

### II.2. 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.

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi

### I.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va conserva aliniamentul existent, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În cazul parcelelor cu front la strada Cantonului, construcțiile noi se vor retrage minim 10 m din axul străzii.

În cazul parcelelor care nu au un front la strada Cantonului sau au accesul dintr-un drum de incintă, construcțiile noi se vor amplasa în interiorul zonei construibile prevăzută în **Planul de Reglementări Urbanistice – Zonificare**, parte integrantă al prezentului PUZ. În acest caz se vor respecta retragerile minime pe toate laturile parcelei conform Articolului 6.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

### **Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela.**

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

### **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Toate cladirile vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de min 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de interventie.

Se va asigura parcare a autovehiculelor în incinta și se va stabili necesarul de parcaje conform normelor specifice, Regulamentului General de Urbanism și PUG Cluj-Napoca.

-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul din rețeaua interna de drumuri de incinta

-se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele

-accesele pe parcele vor fi positionate la o distanta de minim 15.00m de intersectia strazilor de incinta sau de orice alta intersectie,exceptie facand parcelele existente care nu se pot incadra in aceste restrictii.

-latimea accesului va fi reglementata in functie de specificul si functiunea fiecarei parcele, dar nu va fi mai puțin de 6.00m

### **II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

-cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

-toate rețelele edilitare, atat cele din incinta unittilor cat si cele din zonele publice si circulatii, se vor monta ingropat, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

### **II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se vor executa dezmembrarile necesare pentru realizarea tramei stradale propuse prin PUZ.

### **II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejuriri**

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

-suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

-suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

-imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

#### III.1 Zonificarea functionala

##### *III.1. 1 Unitati și subunitati functionale*

Ei – zona de activitati economice cu caracter industrial

#### Capitolul 1 – Generalități :

**Art.1.** 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

(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

**Art. 2.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: spatii anexe specifice activitatii (birouri) circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, de agrement și echiparea edilitară

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.

#### Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor :

**Art. 3.** Utilizări admise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

(a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale 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

**Art. 4. Utilizări admise cu condiții:**

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.

**Art. 5. 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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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.

**Art. 6. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile:**

- cu vestigii arheologice, în care se impune descărcarea terenului de sarcină istorică;

**Art. 7. Interdicții definitive de construire:**

Nu e cazul.

**Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :**

**Art. 8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

Se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

**Art. 9. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

**Art. 10.** Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

**Art. 11.** Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

**Art. 12.** Condiții de acces și drumuri

Toate cladirile vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de min 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de interventie.

Se va asigura parcare pentru autovehiculele în incinta și se va stabili necesarul de parcaje conform normelor specifice, Regulamentului General de Urbanism și PUG Cluj-Napoca.

-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul din retea internă de drumuri de incinta

-se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele

-accesele pe parcele vor fi pozitionate la o distanta de minim 15.00m de intersectia strazilor de incinta sau de orice alta intersectie,exceptie facand parcelele existente care nu se pot incadra in aceste restrictii.

-latimea accesului va fi reglementata in functie de specificul si functiunea fiecarei parcele, dar nu va fi mai puțin de 6.00m

**Art. 13.** Staționarea autovehiculelor

Este interzisa stationarea autovehiculelor pe caile de circulatie publice sau pe drumurile de incinta, atat pe perioada lucrarilor de construire-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor

În spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor, restul terenului fiind amenajat cu spatii verzi. Se recomanda plantarea de arbori, arbusti sau gard viu, pe zona de delimitare între zonele de parcare și restul circulațiilor sau fata de cladiri.

-fiecare parcela, daca functiunea presupune traficul de auto grele sau agabaritice, va fi prevazuta cu spatii de manevra si zone de intoarcere precum si spatii pentru stationarea acestor vehicule.

**Art. 14.** Regimul de inaltime:

- Înălțimea 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.

-daca este cazul, pentru respectarea distantelor fata de limitele de proprietate sau fata de cladirile invecinate, ultimele etaje vor fi retrase.

**Art. 15.** Echiparea edilitara:

-cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta

pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

-toate retelele edilitare, atat cele din incinta unittilor cat si cele din zonele publice si circulatii, se vor monta ingropat, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

#### **Art. 16. Aspectul exterior al constructiilor**

Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (hale). Se interzice imitarea stilurilor istorice. . Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

#### **Art. 17. Spatii verzi**

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).

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

-suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 50% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

-suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

### **Capitolul 4 – Posibilități maxime de utilizare a terenurilor**

#### **Art. 18. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

UTR Idsp POT maxim = 60%

#### **Art. 19. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

C.U.T. Maxim=1.2 mp.ADc/mp.teren

Intocmit

arh. stag. Vladovici Alexandru

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

privind susținerea proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism

### **”PLAN URBANISTIC ZONAL – IN BAZA LEGII 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE”**

#### **cu regulamentul local de urbanism aferent**

beneficiari: S.C. REMATINVEST S.R.L.

GRUP 4 INSTALATII S.A.

S.C. FILIALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI EL. „ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD” S.A.

S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICII ENERGETICE “ELECTRICA SERV” S.A.

La solicitarea înaintată de către S.C. REMATINVEST S.R.L., GRUP 4 INSTALATII S.A., S.C. FDEE TRANSILVANIA NORD S.A. si S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE ȘI SERVICII ENERGETICE “ELECTRICA SERV” S.A. în calitate de proprietari ai corpului de proprietate in suprafața totala de 48.269,00 mp, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, imobile înscrise în cartile funciare nr. 310831, nr. 257613, nr. 280757 si nr. 256422, s-a emis în baza avizului prealabil de oportunitate nr. 867/26.11.2015, certificatul de urbanism nr. 4674/15.09.2016 pentru întocmire P.U.Z. în vederea restructurarii zonei pentru construirea unor hale cu spații de depozitare si cladiri de birouri.

Zona studiată este reglementată de prevederile P.U.G. al mun. Cluj-Napoca este cuprinsă în unitatea teritoriala de referință ”UTR Ei – zona de activitati economice cu caracter industrial” si este localizata in partea de sud-est a orasului, in cartierul Someseni.

In prezent, zona industrială din cartierul Someseni, “cel care ia in primire” pe toti cei care vin in Cluj-Napoca dinspre rasarit, este, in cea mai mare parte dezorganizata, dezafectata si aparent abandonata de civilizatie.

De asemenea, desi se afla la periferie, acest cartier isi pune amprenta asupra orasului, ca intreg.

Asadar, fiecare etapa de dezvoltare constituie un pas in restructurarea intregii zone iar prin prezentul studiu se urmareste reglementarea si organizarea functiunilor deja existente in zona. Noile reglementari in ceea ce priveste modul de ocupare al terenului si inaltimea cladirilor se incadreaza in contextul actual si de viitor al zonei, in timp ce functiunile raman caracteristice zonei.

Studiul urmareste sa reabiliteze si partea de infrastructura prin largirea strazii Cantonului si adaptarea acesteia la traficul greu.

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, în scopul îmbunătățirii acestora este necesară:

- planificarea zonei studiate astfel încât funcțiunile propuse să aducă valoare și calitate suplimentară contextului viitor;
- îmbunătățirea circulației carosabile precum și amenajarea corespunzătoare a acceselor la zona studiată si reglementata;
- organizarea circulatiei auto si a celei pietonale in interiorul amplasamentului;
- reglementarea circulatiei auto si a celei pietonale in interiorul Unitatii Teritoriale de Referinta, prin largirea si adaptarea acesteia la viitorul trafic.
- reorganizarea amplasamentului studiat in vederea unei bune functionari a activitatilor propuse, precum si a construirii unor hale si spatii de birouri.
- restructurarea amplasamentului aflat in proprietatea S.C. REMATINVEST S.R.L., in vederea organizarii de platforme pentru depozitare, sortare si reciclare deseuri/materiale reciclabile; un aspect ce vizeaza o mai buna functionare a sistemului de reciclare de la nivelul intregului oras.

De asemenea zona studiată, care se afla intr-o continua dezvoltare, prin reabilitarea infrastructurii si a retelelor edilitare va capata un caracter unitar, integrandu-se discret in cartierul Someseni.





**SQM ARCHITECTURE SRL**

str. DOROBANTILOR nr. 38, ap. 11  
400117, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
RO 31434336, J12/1021/2013  
BANCA TRANSILVANIA  
RO19 BTRL RONG RT02 0653 5401



În vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: - încadrarea în Planul Urbanistic General; - circulații și echipare edilitară; - tipul de proprietate al terenurilor; - stabilirea corecta a zonificărilor.

Având la bază reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de urbanism și Autorizatii de construire pentru aceasta zonă și se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitară.

Cluj-Napoca  
martie 2018

Întocmit,  
**S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.**

**PLAN DE ACȚIUNE**
**“ELABORARE P.U.Z. IN BAZA LEGII 350/2001 PENTRU RESTRUCTURARE”**

Nr. CRT.	Sarcina Beneficiarului	Sarcina Autorității Publice
1	Elaborarea Avizului de Oportunitate din partea Consiliului Local;	
2		Avizarea oportunității (nr. 867/26.11.2015)
3	Elaborarea documentatiei de urbanism- ilustrare urbanistica si Plan Urbanistic	
4		Aprobare PUZ
5	Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ	
6		Autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică
7	Dezmembrarea terenului - servitute de utilitate publica	
8	Realizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică	Recepția lucrărilor de echipare edilitară
9	Întăbularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică;	
10	Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru obținerea autorizațiilor de construire (hale, cladiri de birouri, etc.)	
11		Autorizația de construire
12	Realizarea lucrărilor de construire și recepția acestora	
13	Întăbularea proprietăților și a construcțiilor aferente	

martie 2018

 Întocmit,  
 S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.