



sc Arhi BOX sRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007
RO40BTRL01301202J03863XX
Banca Transilvania, Cluj-Napoca

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE

S.C. Plastimet Impex S.R.L.

Municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpina nr. 51-53, județul Cluj

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației **ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU COMPLETĂRILE ȘI MODIFICĂRILE ULTERIOARE** în Consiliul Local Cluj-Napoca; în vederea reglementării condițiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare și a amenajărilor aferente terenului studiat, care se propune a fi reglementat în regulamentul specific **ZONEI DE MICĂ PRODUCȚIE SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASI-INDUSTRIAL COMERȚ EN GROS**, SUBZONA S_Em – subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește și reglementează modul de aplicare a prevederilor **ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU COMPLETĂRILE ȘI MODIFICĂRILE ULTERIOARE**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Municipiul Cluj-Napoca. RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicative GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alin. 3, piese scrise și piese desenate;
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000;
- Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 579 din 06.07.2018.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita reglementată de P.U.Z. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al Municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRARE INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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 epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai în 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 P.U.Z. pe perimetru studiat.

2.3. REGULI DE AMPLASAREA ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor față 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**.

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 **3 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 se 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**.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă / pe parcele învecinate

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 **4,5 m**.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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 bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

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.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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 fațadă), 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.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezenta documentație se reglementează teren cu destinația de Sistem de alimentare cu G.P.L. pentru autovehicule cu instalație monobloc tip SKID, sălătorie auto, parc modular centru de date UTR-ul **ZONEI DE MICĂ PRODUCȚIE SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASI-INDUSTRIAL COMERȚ EN GROS, SUBZONA S_Em - subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale, conform P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca.**

3.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

3.2.1. Utilizări admise

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

- (a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comerț engros de dimensiune mică și medie
- (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.

3.2.2. 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 unui program de reabilitare / restructurare.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Em pag. 3/5

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3.2.3. 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.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.
- 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.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. max. = 60%



sc Arhi BOX SRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007
RO40BTRL01301202J03863XX
Banca Transilvania, Cluj-Napoca

4.1.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. max. = 1,2

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat prin prezenta documentație de urbanism, se dorește a fi încadrat în UTR-ul **ZONEI DE MICĂ PRODUCȚIE SERVICII DE TIP INDUSTRIAL ȘI CVASI-INDUSTRIAL COMERȚ EN GROS**, SUBZONA S_Em – subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale, conform P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca.

Întocmit
Arh. Călin Lada
Arh. Anca Virginaș
Dr. Arh. Mihai Racu



Elaborare P.U.Z. Sistem de alimentare cu G.P.L.
pentru autovehicule cu instalație monobloc tip skid,
spălătorie auto, parc modular centru de date

Mun. Cluj-Napoca, str. Câmpina, nr. 51-53, jud. Cluj

Faza **P.U.Z.**

Beneficiar **S.C. Plastimet Impex S.R.L.**

Conține **Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal**



1. FIȘA PROIECTULUI

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Denumirea proiectului | Elaborare P.U.Z. Sistem de alimentare cu G.P.L. pentru autovehicule cu instalație monobloc tip skid spălătorie auto, parc modular centru de date |
| 2. Amplasament | Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpina, Nr. 51-53, Jud. Cluj |
| 3. Proiect nr. / Faza | 169/2018 / P.U.Z. |
| 4. Beneficiarul lucrării | S.C. Plastimet Impex S.R.L. |
| 5. Proiectant | S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca
tel: 0740 169 204 |
| 6. Conține | Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal |

2. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou general
4. Copie C.I.
5. Copie C.U.I.
6. Certificat de urbanism nr. 5543 din 16.11.2017
7. Extras C.F.
8. Memoriu de prezentare

B. Piese desenate

U1	Încadrare în oraș	1/5000
U2	Încadrare în zonă	1/2000
U3	Situația existentă	1/500
U4	Reglementări urbanistice	1/500
U5	Reglementări edilitare	1/500
U6	Posibilități de mobilare urbanistică	1/500
U7	Plan zonă de explozie	1/500

Întocmit

Arh. Călin Lada



3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. Sistem de alimentare cu G.P.L. pentru autovehicule cu instalație monobloc tip skid, spălătorie auto, parc modular centru de date
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpina, Nr. 51-53, Jud. Cluj
Beneficiarul lucrării	S.C. Plastimet Impex S.R.L.
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	169/2018
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	Mai 2018

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren definit de str. Câmpina la sud și parcele private pe celelalte laturi.

Parcela studiată are o suprafață de **5000 mp**, este identificată prin C.F. nr. 295445, conform căriua, terenul se află în proprietatea **S.C. Active Conexa S.A.**

Planul Urbanistic Zonal propune crearea unui anamblu care va include:

- Sistem de alimentare cu G.P.L. pentru autovehicule cu instalație monobloc tip skid;
- Spălătorie auto;
- Parc modular centru de date.

Terenul este închiriat către:

- **PLASTIMET IMPEX S.R.L.**, cu sediul social în SFÂNTU GHEORGHE, str. ARMATA ROMÂNĂ, nr. 56A, jud. COVASNA, înregistrată la registrul comerțului: J14/173/08.05.1991 având C.U.I. 545687 din data de: 27.11.1992;
- **ACTIVE COMEXE S.A.**

- **BSCI ROMÂNIA**

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. Cluj-Napoca
- Aviz de oportunitate Nr. 1299 din 19.02.2019
- Ridicare Topografică

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona s-a dezvoltat o dată cu construirea clădirilor/halelor industriale de după jumătatea secolului al XX-lea. Dezvoltarea s-a realizat în timp, nesistematic, zonele de acces fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducând disfuncții în spațiul public. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni de alimentație publică și turism: Restaurant + Pensiune Engles, Cafe bar, etc;
- Funcțiuni comerciale: Magazin Cool4U, Magazin DBMOBIL, etc;
- Service auto;
- O mică spălătorie auto.

Potențial de dezvoltare:

În prezent, zona prezintă un mixaj neomogen de parcele construite și terenuri cu destinația dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție și o zonă cu clădiri cu regim mic de înălțime, cu funcțiunea de locuire.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare/restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, pe malul drept al Someșului, pe strada Câmpina, nr. 51-53, jud. Cluj.

Parcela care urmează a fi reglementată este încadrată în UTR Em și se învecinează cu parcele situate în UTR RrM1 la est,, UTR Em la nord și vest, respectiv str. Câmpina la sud. Pe partea opusă a străzii se află parcele private încadrate în UTR RrM1 și UTR Em.

Accesul se realizează din strada Câmpina situată la sud de parcela studiată. Prin intermediul acestei străzi zona este conectată la nivel urban cu:

- Str. Fabricii;
- Cartierul Mărăști;
- Cartierul Someșeni.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În apropierea zonei de studiu este prezent traseul râului Someș. Din punct de vedere al elementelor cadrului natural, terenul nu se învecinează cu traselul râului, sau cu vreun al corp de vegetație din cadrul natural. Zona studiată nu se suprapune cu niciuna dintre ariile protejate.

2.4. Circulația

Principala circulație în zona studiată este strada Câmpina, prin care se face accesul pe parcela studiată. Aceasta mărginește parcela pe latura sudică.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Să asigure accesul la funcțiunile care sunt propuse;
- Realizarea a 2 accese, pentru stația de alimentare cu GPL, spălătoria auto și parcul modulat centru de date.

Strada Câmpina dispune de două benzi pe fiecare sens

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe parcela studiată și reglementată prin acest P.U.Z. există un sistem de alimentare cu G.P.L. pentru autovehiculele cu instalație monobloc tip skid și o cabină operator aferent acestuia.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un tablou electric general, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul parcelei.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apa rezultată din spălătorie este filtrată printr-un decantor în vederea înlăturării uleiurilor și grăsimilor, apele uzate fiind evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat este în prezent ocupat de platforma betonată skid care va fi păstrată, și de cabina operatorului care este de tip container, și se propune relocalizarea ei pe parcelă. Din acest motiv nu sunt necesare lucrări de ecologizare sau lucrări de demolare care ar putea produce deșeuri.

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de manieră productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul înconjurător și ecosistemul.

2.8. Opțiuni ale populației

Parcela studiată se află în Municipiul Cluj-Napoca, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR Em** conform P.U.G. Cluj-Napoca, ca fiind o zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **nr. 1299 din 19.02.2019** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, menținându-se încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G., propunându-se dezvoltarea unei stații de distribuție GPL cu instalație monobloc tip SKID, spălătorie auto, parc modular centru de date, asigurând servitutea de utilitate publică instituită în P.U.G., profil II.G 25 m.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice ale operațiunii de urbanizare conform P.U.G. aprobat prin HCL 493/2014 (RLU: UTR Em).

Proiectul propune valorificarea unei parcele prin introducerea unor servicii de interes public.

Planul prevede:

- Cedarea unei suprafețe de teren în vederea asigurării servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G., profil II.G. – 25 m;
- Dezvoltarea unui ansamblu de funcțiuni cu servicii de interes public, sistem de alimentare cu G.P.L. pentru autovehicule cu instalație monobloc tip skid, spălătorie auto, parc modular centru de date;

Informații detaliate referitoare la sistemul de alimentare cu G.P.L.

Sistemul de distribuție a GPL este un sistem cu instalație monobloc tip Skid.

SKIDUL care se amplasează în incinta societății, are ca și componente principale următoarele:

- a) un recipient de stocare pentru GPL suprateran cu capacitatea de 5000 l volum de apă
- b) o pompă centrifugă, antrenată de un motor electric, pentru vehicularea GPL în faza lichidă
- c) o pompă de distribuție GPL (distribuitor) la autovehicule.
- d) o cabină operator skid

Sistemul de distribuție GPL este un sistem cu instalație monobloc tip skid și detine declarative de conformitate în acord cu directive 97/23/EC (prevede condițiile de introducere pe piața a echipamentelor sub presiune și a ansamblurilor care cuprind echipamente sub presiune).

Instalația monobloc tip SKID este realizată de firma Coprim-Italia.

Recipientul de stocare pentru GPL este suprateran, cu capacitatea de 5000 litri, echipat cu racorduri, aparatura de măsură, control și armături de siguranță – producător ANTONIO MERLONI S.p.a. – Italia;

Recipientul de stocare G.P.L. este în concordanță cu prevederile HG 584 -15/04/2004.

Caracteristici recipient:

- Presiunea de lucru — 17,65 bar
- Presiunea de proba hidraulica — conf. Carte recipient
- Temperatura de proiectare — $-40^{\circ} \div +50^{\circ}\text{C}$
- Capacitatea totala — 5000 l
- Grad maxim de umplere — 80%
- Fluid stocat — gaz petrolier lichefiat – G.P.L.

Utilajele din componenta skidului sunt montate pe un cadru metalic, care se fixeaza pe o fundatie de beton armat.

Actionarea pompei centrifuge (pornire, oprire) se face de la tabloul de comanda (TFC-GPL) iar oprirea in caz de urgenta de la un buton de oprire in caz de urgenta (BO) care va fi amplasat pe peretele cabinei operatorului, conform planului de trasee retele electrice si pneumatice.

Instalatia monobloc tip skid este prezentata in schema tehnologica din prezentul proiect.

Instalatia se livreaza cu toate utilajele, armaturile, aparatele, echipamentele si conductele montate, instalatia monobloc fiind garantata de producator.

Darea in exploatare a instalatiei monobloc tip SKID se face numai dupa obtinerea autorizatiei de functionare eliberata de I.S.C.I.R. pe baza prezentului proiect, in conformitate cu prevederile Prescriptiilor tehnice – colectia I.S.C.I.R.

Solutia alimentarii cu energie electrica a statiei de distributie GPL (a tabloului de distributie electrica – TDE) va fi stabilita de furnizorul de energie electrica. Puterea instalata a consumatorilor care fac parte din skid este de 6,6kW, tensiunea de alimentare a skidului fiind de 380V (tablou de forta si comanda skid – TFC-GPL) si 220V (pentru electrocompresor). Distributia energiei electrice in incinta statiei se realizeaza dintr-un tablou local de distributie electrica (TDE).

Instalatia electrica va fi proiectata de o firma autorizata si va include:

- instalatia de alimentare cu energie electrica a skidului si a cabinei operatorului;
- instalatie de iluminat conforma cu zona Ex. impusa de instalatia de GPL (la cererea beneficiarului);

- instalatie de protectie prin legare la pamant a skidului - obligatorie.

Traseul cablurilor si conductelor (electrice si pneumatice) este aratat in planul REP-1.

Butonul de oprire in caz de urgenta (BO), se va monta pe peretele exterior al cabinei operatorului, conform plansei REP-2. Prin actionarea acestuia se inchide automat de la distanta, robinetul cu inchidere rapida (ESD) de pe aspiratia pompei si se intrerupe alimentarea cu energie electrica a tabloului de forta si comanda (TFC-GPL) al skidului, in situatii deosebite.

Capetele protectoarelor cablurilor dinspre skid, zona in care pot apare scapari de GPL (zona 2 Ex), se vor etansa.

Legarea la pamant

Legarea la pamant a utilajelor se va face la centura exterioara de impamantare (existenta sau nou creata), prin platbanda OL Zn 40x4.

Rezistenta de dispersie a prizei de impamantare nu va depasi valoarea de 1ohm

Cadrul metalic al skidului se va lega la centura exterioara de impamantare prin intermediul unei piese de separatie, cu platbanda OL Zn 40x4.

La centura de impamantare existenta sau nou creata se vor lega prin intermediul pieselor flexibile din Cu cu sectiunea de cel putin 18mm² urmatoarele elemente ale skidului:

- carcasa metalica a tabloului de forta si comanda (TFC-GPL) de la skid
- motorul electric al pompei centrifuge
- recipientul de stocare GPL

Se va emite buletin de verificare care se va atasa la cartea instalatiei.

Beneficiarul se va ingriji sa traga cabluri de retea pentru transmiterea si inregistrarea datelor conform Ordinului ANAF nr.1378/28 iulie 2009.

Electrocompresorul (care asigura aerul necesar deschiderii robinetului cu inchidere rapida de pe aspiratia pompei) necesita o putere de 2kW la o tensiune de 220V si va fi alimentat cu energie prin intermediul unei prize cu contact de protectie.

Electrocompresorul va fi amplasat in incinta cabinei operatorului.

Iluminatul in zona skidului va fi asigurat prin grija beneficiarului in conformitate cu normele in vigoare tinand cont de zona Ex a spatiului din jurul skidului si autocisternei aflata la descarcare.

Informații detaliate referitoare la spălătoria auto

Spălătoriile de tip self-service, prezintă un avantaj față de spălătoriile tradiționale, fiind eficientizat timpul de lucru, dar în același timp reducându-se costurile. Procesul de spălare al exteriorului mașinii durează circa 3 minute, iar curățarea interiorului prin aspirare, durează aproximativ 5 minute, astfel clientul economisește atât timp cât și bani.

Programul pentru curățarea autoturismului la exterior, constă în spălarea acestuia cu spumă activă, clătire și ceruire, iar pentru interior, programul constă în aspirare, curățare tapițerie și curățare covorașe.

Pe terenul închiriat către **Plastimet Imprex S.R.L.** se propun 12 boxe pentru spălarea autoturismelor la exterior, și 3 locuri dotate cu aspiratoare pentru curățarea interioarelor.

Pe terenul din proprietatea **Active Conexe S.A.** se propun amplasarea altor 12 boxe pentru curățarea exteriorului și 6 locuri pentru curățarea interioarelor.

Sala mașini reprezintă spațiul tehnic care este un modul complet închis, unde sunt amplasate motoarele și pompele. O sală mașini deservește câte 4 boxe de spălare.

Limitele admisibile ale nivelului de zgomot echivalent interior în unitățile funcționale, datorat acțiunii concomitente a surselor exterioare de zgomot și a echipamentelor și utilajelor obișnuite ce funcționează în interiorul încăperilor, vor fi echivalente sau mai mici decât valorile maxime admise, conform **tabelului 3.3.2.** din **Normativul privind acustica în construcții și zone urbane**, indicativ **c 125 - 2013**. Limita admisibilă a nivelului de zgomot echivalent interior dB (A) corespunzător spațiilor tehnologice ale spălătoriilor cu compersoare este **87 db (A)**. În cazul în care valorile depășesc limitele admisibile, se va opta pentru adoptarea unei soluții fonoizolatoare ale spațiilor tehnice, astfel încât valorile să nu atingă limitele admise.

Instalația de tratare a apei uzate provenită din spălătoria auto este compusă din: decantor nămol, separator hidrocarburi cu filtru coalescent, filtru percolator aerob, decantor secundar cu lipezire, filtru cu carbune activ și cămin de inspecție.

Separarea lichidelor ușoare (uleiuri și hidrocarburi) se realizează cu separatoare de hidrocarburi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G., zona se încadrează în **UTR Em.**

Destinația zonei: Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

Utilizări admise

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

- (a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comerț engros de dimensiune mică și medie
- (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.

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 unui program de reabilitare / restructurare.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizări interzise

- (a) Locuire de orice tip.
- (b) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (c) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (d) Garaje în clădiri provizorii.

- (e) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Constructii provizorii de orice natură.
- (f) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (g) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- (h) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul (a) și punctul (b).

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Deoarece zona reglementată nu se învecinează cu elemente ale cadrului natural, prin prezenta documentați nu se propune valorificarea acestuia.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se va realiza de pe str. Câmpina, iar prin aprobarea acestui P.U.Z. nu se va limita accesul la alte terenuri aflate în vecinătate.

Locurile de parcare care sunt în număr de 5, vor fi asigurate pe parcelă la sol.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Unitatea teritorială: **UTR EM – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

Art. 1 - Utilizări admise

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

- (a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comerț engros de dimensiune mică și medie

- (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc

Art. 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 unui program de reabilitare / restructurare.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Art. 3 - Utilizări interzise

- (e) Locuire de orice tip.
- (f) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (g) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- (h) Garaje în clădiri provizorii.
- (i) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Constructii provizorii de orice natură.
- (j) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (k) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- (l) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul (a) și punctul (b).

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Art. 4 - Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă;
- Pentru efectuarea de parcelări ulterioare, care nu fac parte prezentului proiect, se vor efectua studii de specialitate;

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va dezmembra suprafața de teren în vederea cedării pentru servitutea de utilitate publică;
- Clădirile se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis);
- Retragera va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de **8 m.**

Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage 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 **3 m.**
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de **6 m.**

Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între fațadele a două corpuri de clădire aflate pe aceeași parcelă, se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,5 m.**

Art. 8 - Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.

- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- 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.

Art. 9 - Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la P.U.G. Cluj-Napoca.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Art. 10 - 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.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- 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 P.U.G. Cluj-Napoca

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară și evacuare deșeurilor

- 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 / parcelelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- 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.

Art. 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.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), 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.

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

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT Maxim = 60%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT Maxim = 1,2
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Bilanț teritorial pentru parcela studiată prin P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ	5000	100	5000	100
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ CEDATĂ	148,07	2,961	148,07	2,961
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ REZULTATĂ	4851,93	97,039	4851,93	97,039
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	31,67	0,653	882,43	18,187
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	31,67	-	882,43	-
SUPRAFAȚĂ PARCĂRI	0	-	62,50	1,288
SUPRAFAȚĂ ALEI AUTO/PIETONALE	0	-	2544,17	52,436
SUPRAFAȚĂ ECHIPAMENTE CURĂȚENIE (ASPIRATOARE)	0	-	10,80	0,223
SUPRAFAȚĂ VERDE	0	-	1352,03	27,866
SUPRAFAȚĂ NEAMENAJATĂ	4820,26	99,347	0	-
INDICATORI URBANISTICI				
P.O.T.	0,63%		18,18%	
C.U.T.	0,00		0,18	
REGIM DE ÎNĂLȚIME				
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P		P	
ALȚI INDICATORI				
NR. LOCURI DE PARCARE	0		5	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE				
INDICATORI URBANISTICI				
P.O.T. _{MAX} = 60%				
C.U.T. _{MAX} = 1,2				
REGIM DE ÎNĂLȚIME				
H _{MAX} CORNIȘĂ = 21 m				
H _{MAX} COAMĂ = 25 m				
R _H MAX = (1-2S)+P+4+R				
RETRAGERI				
FAȚĂ DE ALINIAMENT = min 8 m				
FAȚĂ DE LIMITELE LATERIALE = min 3 m				
FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ = min 6 m				

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin branșamentul la rețeaua electrică a municipiului. Branșamentul se va realiza până la un tablou electric general, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul parcelei.

Alimentarea cu apă este asigurată prin branșament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apa rezultată din spălătorie este filtrată printr-un decantor în vederea înlăturării uleiurilor și grăsimilor, apele uzate fiind evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, acesta fiind relativ plat și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi filtrate printr-un decantor în vederea înlăturării uleiurilor și grăsimilor, astfel apele uzate nu vor prezenta un pericol de contaminare sau poluare și vor putea fi deversate în conducta de canalizare publică.

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe 20% din suprafața parcelei, arbuști și arbori, conform regulamentului aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Suprafața de teren aferentă zonei grevate de servitute de utilitate publică în vederea realizării unui profil stradal tip. II.G. – 25 m va fi cedată cu titlul gratuit către municipalitate.



Principalele beneficii publice ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- Valorificarea unui teren cu poziție favorabilă în oraș;
- Insituirea unei zone dedicată serviciilor de interes public.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior probării documentației „**ELABORARE P.U.Z. SISTEM DE ALIMENTARE CU G.P.L. PENTRU AUTOVEHICULE CU INSTALAȚIE MONOBLOC TIP SKID, SĂLĂTORIE AUTO, PARC MODULAR CENTRU DE DATE**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de constuire.

Întocmit,

Arh. Anca Virginiaș

Dr. Arh. Mihai Racu



sc **Arhi BOX** sRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007

RO40BTRL01301202J03863XX

Banca Transilvania, Cluj-Napoca