



PUZ DE URBANIZARE  
**PARC INDUSTRIAL EST**  
CLUJ-NAPOCA

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată

**Amplasament:**

Cluj-Napoca, b-dul Muncii f.n - intravilan

**Beneficiar:**

**S.C. ENERGOM S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. Luncii, nr.5A  
reprezentată de Pascal Fesneau

**S.C. IRUM S.A.**

Reghin, str. Axente Sever, nr. 6  
reprezentată de Andrei Oltean

**S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. București, nr.102  
reprezentată de Tivadar Cristian

**S.C. FORT ENGINEERING S.R.L.**

Cluj-Napoca, b-dul Muncii, nr.18  
reprezentata de Vladimir Pop-Grivase

**S.C. EASTMAN IMPEX S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. Branului, nr.53  
reprezentată de Vladimir Pop-Grivase

**S.C. SUNIMPROF ROTTAPRINT S.R.L.**

Apahida, str. Libertății, nr.295  
reprezentată de Adrian Olteanu

Elaborator PUZ:  
(urbanism)

SC planwerk arhitectură și urbanism SRL  
str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca  
0264 439 488, office@planwerkcluj.org  
<http://planwerkcluj.org/>

arh. Tudor Pănescu

arh. Adrian Borda

**Suprafață:**

Suprafața reglementată: **137 005 mp**

**Data**

**septembrie 2023**



## **BORDEROU GENERAL PUZ:**

### **PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **PIESE DESENATE**

planșa 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
planșa 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
planșa 0.3	ANALIZE URBANISTICE – SCHEME DE TRAFIC
planșa 0.4	ANALIZE FUNCȚIONALE – RELAȚIA ZONĂ - MUNICIPIU
planșa 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ
planșa 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
planșa 2.2	ILUSTRARE URBANISTICĂ
planșa 2.3	SCHEMĂ DE CIRCULAȚIE – PROPUNERE
planșa 2.4	ILUSTRARE – PERSPECTIVE 01
planșa 2.5	ILUSTRARE – PERSPECTIVE 02
planșa 3	ECHIPARE EDILITARĂ
planșa 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

## **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Date de sinteză
- 1.3 Obiectul lucrării
- 1.4 Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor și calitatea spațiului public
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1 Concluzii ale documentațiilor, studiilor, analizelor realizate anterior
- 3.2 Propuneri pentru zona de reglementări
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6 Protecția mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publică

### **4. Concluzii – măsuri în continuare**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<b>PUZ DE URBANIZARE PARC INDUSTRIAL EST CLUJ-NAPOCA</b>
Amplasament:	Cluj-Napoca, b-dul Muncii f.n - intravilan
Beneficiar:	<b>S.C. ENERGOM S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Luncii, nr.5A reprezentată de Pascal Fesneau  <b>S.C. IRUM S.A.</b> Reghin, str. Axente Sever, nr. 6 reprezentată de Andrei Oltean  <b>S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. București, nr.102 reprezentată de Tivadar Cristian  <b>S.C. FORT ENGINEERING S.R.L.</b> Cluj-Napoca, b-dul Muncii, nr.18 reprezentata de Vladimir Pop-Grivase  <b>S.C. EASTMAN IMPEX S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Branului, nr.53 reprezentată de Vladimir Pop-Grivase  <b>S.C. SUNIMPROF ROTTAPRINT S.R.L.</b> Apahida, str. Libertății, nr.295 reprezentată de Adrian Olteanu
Elaborator PUZ: (urbanism)	SC planwerk arhitectură și urbanism SRL str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca 0264 439 488, office@planwerkcluj.org <a href="http://planwerkcluj.org/">http://planwerkcluj.org/</a> arh. Tudor Pănescu arh. Adrian Borda
Certificate de urbanism:	2782 / 28.06.2019 <b>2000 / 25.07.2022</b>

## 1.2 Date de sinteză

Planul urbanistic zonal este o etapă a procedurii de urbanizare, urmând să reglementeze aspectele urbanistice ale operațiunii de urbanizare a zonei, cf. PUG.

Datele privind corpurile de proprietate din zona de reglementări:

Nr. Crt	Numar parcela pe harta veche primarie Tarla 46	Suprafata teren (MP)	Proprietari la inceperea PUZ-ului	Numar TOP	Numar CF
2	107	8,600	FORT ENGINEERING SRL	328723	328723
3	108	11,600	ROTTAPRINT SRL	808.8.5.2	269534
4	109	13,400	TIVADAR CRISTIAN	323815	323815
5	110	2,900	EASTMAN SRL	263469	263469
6	111	1,400	EASTMAN SRL	281219	281219
7	112	3,600	EASTMAN SRL	268028	268028
8	113	3,600	FORT ENGINEERING SRL	272252	272252
9	114	8,450	TIVADAR CRISTIAN	351452	351452
10	115	4,000	FORT ENGINEERING SRL	331648	331648
11	116	2,800	FORT ENGINEERING SRL	328905	328905
12	117	1,400	FORT ENGINEERING SRL	326435	326435
13	118	2,900	TIVADAR CRISTIAN	288566	288566
14	119	5,800	VLADIMIR POP-GRIVASE	344451	344451
15	120	2,492	TIVADAR CRISTIAN	330278	330278
16	121	2,800	TIVADAR CRISTIAN	337077	337077
17	122	1,400	TIVADAR CRISTIAN	328427	328427
18	123	4,800	TIVADAR CRISTIAN	323806	323806
19	124	6,000	TIVADAR CRISTIAN	323816	323816
20	125	6,000	TIVADAR CRISTIAN	323805	323805
21	126	6,000	TIVADAR CRISTIAN	323823	323823
22	127	4,100	IRUM	304165	304165
23	128 /1	2,925	IRUM	304110	304110
24	128 /2	2,440	IRUM	304054	304054
25	129	4,400	IRUM	302677	302677
26	130	6700	ENERGOM SRL	12778	332800
27	131 /1	1700	ENERGOM SRL	331791	331791
28	131 /2	1700	ENERGOM SRL	331786	331786
29	132	6800	ENERGOM SRL	295550	295550
30	133	1700	ENERGOM SRL	295550	295550
31	134	4600	ENERGOM SRL	295550	295550

## 1.3 Obiectul lucrării

### 1.3.1. Solicitări ale temei-program

Tema program prevede dezvoltarea unui parc industrial (cercetare, inginerie si productie) pe o suprafata de aproximativ 13,7 hectare, prin urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor într-o structură funcțională cu caracter industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate – dezvoltare "greenfield" în urma parcurgerii unei proceduri de urbanizare și elaborării documentațiilor de urbanism pentru asigurarea unei structuri urbane coerente.

### 1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

PUG Cluj Napoca încadrează suprafețele studiate în următoarele UTR, delimitate conform planșei Plan de încadrare în PUG:

**UEt**- preponderent – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter terțiar

**UVa-parțial** – Zonă de urbanizare – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

#### 1.4 Surse documentare

##### Documentații și studii

- **Plan urbanistic general Cluj-Napoca**, UTCN, planwerk, 2014
- **Masterplan - zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente**, Atelier RVD, 2022
- **Plan Integrat de Dezvoltare Urbană - Someșul Mic**, PRÁCTICA Arquitectura y Urbanismo SLP, 2022
- **Drum transregio Feleac TR35**, Asocierea: TRANSINVEST BUDAPEST kft. - SPECIÁLTERV ÉPÍTŐMÉRŐK Kft. - EXPLAN S.R.L. – CADSIL S.R.L

##### Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- set de analize urbanistice și morfologice, elaborator sc planwerk arhitectura si urbanism srl.
- documentație topografică
- studiu geotehnic
- studiu de circulație

##### Date statistice

Nu este cazul.



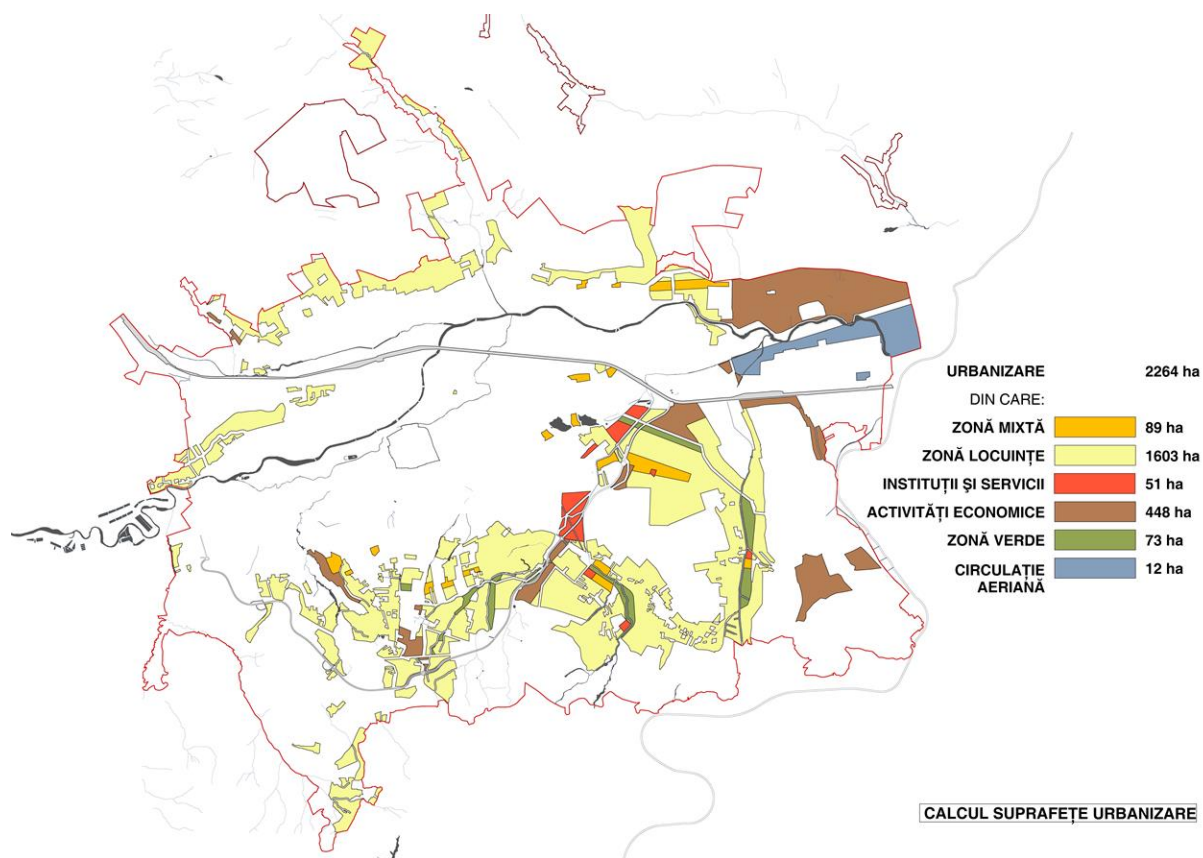
## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Arealul studiat este situat în partea de nord-est a municipiului având următoarele vecinătăți: la sud Someșul și fostele sere din Someșeni / la vest : parcul Tetarom II (Emerson) / la est : teren neurbanizat și stația de epurare / la nord : teren neurbanizat și centura VOCNE.

Tetarom II a fost inaugurat în anul 2008 și este situat pe Bulevardul Muncii. Are o suprafață de 12 hectare, majoritatea acestei suprafețe fiind folosită, în baza unui contract de asociere în participațiune, de Emerson S.R.L.

În urma aprobării PUG arealul cuprins între Aeroport și centura de nord -est (VOCNE- b-dul Muncii) a fost introdus în intravilan, reprezentând **principala zonă de extindere și de dezvoltare de tip „green-field”**. Activitățile economice propuse sunt de mai multe tipuri: -activități economice, industriale mici și mijlocii, retail, cash&carry, showroom, big box, parc de afaceri, centru expozițional.



## 2.2 Încadrarea în localitate

### Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul propus se află în intravilanul localității Cluj-Napoca, în partea estică a municipiului, bulevardul Muncii f.n/, județul Cluj.

### Relaționarea zonei cu localitatea

Zona se află la nord de aeroport, între Someș, Tetarom II și Varianta ocolitoare nord-est (VOCNE). Teritoriul care urmează să fie reglementat este delimitat de viitoarea centură metropolitană - T35 (la vest, traseul magistralei de canalizare la sud, drumul de acces spre stația de epurare (la nord).

În prezent, zona este neurbanizată, traficul fiind generat de parcul industrial Tetarom (Emerson) și de stația de epurare, poziția fiind însă una avantajoasă prin apropierea de aeroport, aflându-se între cele două centuri existente și în vecinătatea capătului liniei de tramvai. De asemenea, un alt punct de reper este apropierea Someșului, a cărui culoar va deveni în timp principala legătură "lentă" pe direcția est-vest.

Accesibilitatea este asigurată din partea de nord (bulevardul Muncii).

**Accesul pe teren** la Tetarom se realizează pe strada Emerson, care se desprinde din centura VOCNE (sens giratoriu). Această stradă este asfaltată pe primul tronson, în dreptul Emerson are un unghi de 90 de grade și continuă fizic printr-un drum de macadam pe direcția vest -est spre stația de epurare. De la parcare Emerson exterioară incintei drumul de macadam este blocat, accesul efectiv la stația de epurare fiind realizat de pe centură (VOCNE) spre est.

Drumul de macadam pe direcția est-vest avea o continuitate înainte de edificarea incintei Emerson și se lega la strada Dumitru Georgescu Kiriak spre Someșeni (pod Căpitan Grigore Ignat).

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

În zona de reglementare nu există elemente marcante ale cadrului natural, terenul fiind în prezent liber de construcții și ocupat de vegetație spontană.

Un element marcant al cadrului natural aflat în apropierea zonei de studiu este malul râului Someș, a cărui culoar va deveni în timp principala legătură urbană "lentă" pe direcția est-vest.

Din punct de vedere **geomorfologic**, municipiul Cluj se situează în partea vestică a podișului Transilvaniei, localitatea dezvoltându-se în lungul Văii Someșului Mic, pe direcția aprox. V-E, fiind flancată de șiruri de dealuri atât la nord, cât și la sud.

În zona municipiului, spre nord, Valea Someșului Mic este flancată de Dealul Hoia (cu extremitatea Cetățuia), cu altitudine de peste 400 m.

La sud, localitatea este flancată de extremitățile nordice ale Feleacului (cu altitudine de peste 450 m în limitele orașului).

Pe teritoriul orașului sunt evidențiate 6 nivele consecutive de terase ale Someșului Mic, cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului.

Prima terasă a Someșului Mic (lunca) are, în raport cu râul, o înălțime relativă de 2...4(6)m, în cote nivelului ei coborând de la cca. +350 m (extremitatea vestică a orașului) la cca. +310 m (zona Someșului).

Terasele a doua și a treia se dezvoltă exclusiv pe malul drept și au extinderi mai limitate în raport cu lunca; înălțimile relative față de râu sunt de 8...15 m (terasa a doua), respectiv 20...25 m (terasa a treia); în anumite zone, se remarcă o suprapunere a conurilor de dejecție ale unor torenți peste terase.

Terasa a patra are altitudini relative de 40...45 m față de râu (ajungând la cote de +360...+380 m), iar terasa a cincea ajunge la cote de +400...+420 m.

Terasa a șasea apare sporadic la cote de +420...+430 m, fiind acoperită în multe locuri de cuvertura deluvial-proluvială.

Din punct de vedere **geologic**, fundamentul este constituit din formațiuni cristaline (apar la zi în munții Gilău, situați la vest), peste care s-au depus, în urma unui amplu proces de subsidență care a dat naștere Depresiunii Transilvaniei, formațiuni terțiare și cuaternare.

Formațiunile sedimentare au o structură generală monoclinală, evidențiindu-se o serie de accidente tectonice locale.

Formațiunile de vârstă paleogenă sunt reprezentate prin:

- seria eocenă constituită din argile, gipsuri, calcare și marne, o parte din acestea aflorând în zona de vest a orașului (dealul Hoia, albia Someșului Mic);
- seria oligocenă constituită dintr-o succesiune de calcare cu intercalații nisipoase-grezoase, marne nisipoase cu intercalații grezoase, argile cu intercalații grezoase și gresii cu intercalații marnoase-calcarioase, care aflorează în vestul orașului (dealul Hoia).

Formațiunile neogene sunt reprezentate prin depuneri de vârstă miocenă, la sfârșitul sarmațianului având loc o ridicare (exondare), luând sfârșit ciclul de sedimentare.

Sedimentele de vârstă miocenă sunt reprezentate printr-o serie helvețian- tortoniană (intercalații de marne, tufuri vulcanice și gipsuri, parțial afectate de procese de diapirism al sării); ultimele formațiuni miocene sunt de vârstă sarmațiană și sunt bine reprezentate în sectorul central-estic al Feleacului, aflorând în cartierul Zorilor, Calea Turzii și pâraul Țiganilor, unde sunt constituite din nisipuri cu concrețiuni grezoase, gresii, conglomerate și marne.

Depozitele terțiare descrise mai sus sunt, în cea mai mare parte, acoperite de depozite cuaternare, atât de natură deluvial-proluvială (pe suprafața versanților, unde au caracter predominant argilos, secundar nisipos), cât și de natură aluvionară (predominant necoezivă: pietrișuri – bolovănișuri cu nisip, nisipuri, local cu liant pe terase, precum și depuneri lagunare, mълuri, nămoluri, pământuri turboase în zonele mlăștinoase).

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în lunca Someșului Mic, precum și în zona teraselor joase (a doua și, local, a treia) și pe Valea Nadășului se evidențiază existența unei pânze freatice cantonată în aluviunile grosiere, situată la adâncimi de 1...3 m în luncă, 6...12 m pe terasele joase, cu limite largi de oscilație (funcție de precipitații, de nivelul apelor pe râu), variațiile în timp putând depăși 3 m.

Freaticul din lunca și terasa a doua a Someșului Mic din mun. Cluj-Napoca este cantonat în aluviuni constituite din pietrișuri cu nisip și bolovăniș cu liant, pietrișuri cu nisip și liant sau nisipuri cu liant, cu treceri locale la faciesuri mълoase.

În funcție de grosimea stratului acvifer, nivelul apei freatice prezintă oscilații pronunțate cu amplitudini de până la 3 – 5 m.

Direcția generală de curgere a apelor subterane freatice este spre cursul râului Someșul Mic, local fiind și spre cursurile de apă secundare, tributare Someșului.

### Investigații geotehnice

Lucrările în teren s-au desfășurat în mai multe etape, în perioadele 05.11.2019, 11÷15.11.2019, 18÷19.11.2019 și 07 ÷ 09.12.2019 și au constat în execuția a:

- **39 foraje geotehnice (FG01 ÷ FG40)**, cu adâncimi ce variază între 0,8 m ÷ 10 m față de CTA (cota terenului actual), însumând un total de 138,6 m liniari.
- **24 penetrări dinamice grele (DPH08 ÷ DPH37)**, cu adâncimi între 2,1 ÷ 8,0 m față de CTA, însumând un total de 132,9 m liniari, dublate de foraje geotehnice în vederea verificării litologiei; acestea au fost realizate cu ajutorul unui penetrometru dinamic greu *GeoTool LSMR vk*.

### Litologie

Prin investigațiile geotehnice au fost identificate cinci tipuri litologice principale: *sol vegetal/ umplutură, complex aluvial granular, complex aluvial mâlos și strat de bază*.

### Apa subterană

Apa subterană a fost identificată în 18 foraje geotehnice executate, între NAS = 0,9 ÷ 5,4 m față de CTA. Nivelul infiltrațiilor fost identificată în 3 foraje geotehnice executate, între NI = 1,0 ÷ 2,2 m față de CTA.

### Categoria geotehnică

Amplasamentul se încadrează în **categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus**.

### Stabilitatea terenului

Terenul nu pune probleme de stabilitate.

### Geomorfologia și geologia zonei

*Din punct de vedere geomorfologic*, perimetrul analizat aparține unității structurale a Depresiunii Transilvaniei, mai exact în extremitatea sud-vestică a *Culoarelor Someșelor Mic și Mare*, aproape de limita cu Dealului Clujului (în partea nordică), pe malul stâng al râului Someșu Mic. Relieful are un caracter de câmpie, fiind relativ plat.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat se suprapune peste *depozite aluviale recente (Holocen)* ce aparțin zonei de terasă (*Terasa 1*) a râului Someșu Mic, reprezentate prin *bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri* (balast) având în poziție superioară, pe anumite porțiuni, depozite mai argiloase.

Sub stratele aluviale grosiere (cu grosimi de ordinul metrilor) apar *argile marnoase cu intercalații nisipoase și tufuri*, ce aparțin *Formațiunii de Iris* de vârstă sarmațiană. Acestea reprezintă stratul de bază, sunt supraconsolidate iar grosimea succesiunii este de ordinul zecilor de metri.

### Adâncimea de îngheț

În conformitate cu **STAS 6054-77** zona studiată are adâncimea de îngheț de **0,80-0,90** m.

### Zona seismică

Conform reglementării tehnice **P 100-1/ 2013** zona studiată are accelerația terenului **ag = 0,10 g** având intervalul mediu de recurență **IMR = 225 ani** și perioada de colț, **Tc = 0,7**.

### Clima

Din punct de vedere **climatic**, clima municipiului Cluj – Napoca este de tip continental-moderată, specific regiunilor de deal din nord-vestul țării, cu deosebiri locale rezultate din poziția orașului, aflat la adăpostul Munților Apuseni și de particularitățile reliefului, care determină modificări substanțiale în procesele care caracterizează circulația generală a atmosferei.

Circulația aerului este sub influența predominant vestică prin intermediul căreia masele de aer de origine oceanică întrețin, în perioadele reci, o vreme închisă, cu ierni în general blânde, cu precipitații frecvente sub formă de ploaie, lapoviță și ninsoare. Vara vremea este instabilă, cad precipitații frecvente de averse însoțite de descărcări electrice, urmate de timp frumos determinat de încălzirea maselor de aer prein descendente pe versantul estic al Munților Apuseni.

O influență mai restrânsă o exercită circulația polară arctică, care, în sezonul cald, se resimte prin scăderi ale temperaturii și precipitații abundente. Iarna, prin pătrunderea și menținerea unor mase de aer rece în lungul văii Someșului Mic, este posibilă formarea și persistența inversiunilor termice favorabile apariției ceții.

Temperatura medie multianuală are valoarea de 8.4 °C, oscilând între 6.9 ...

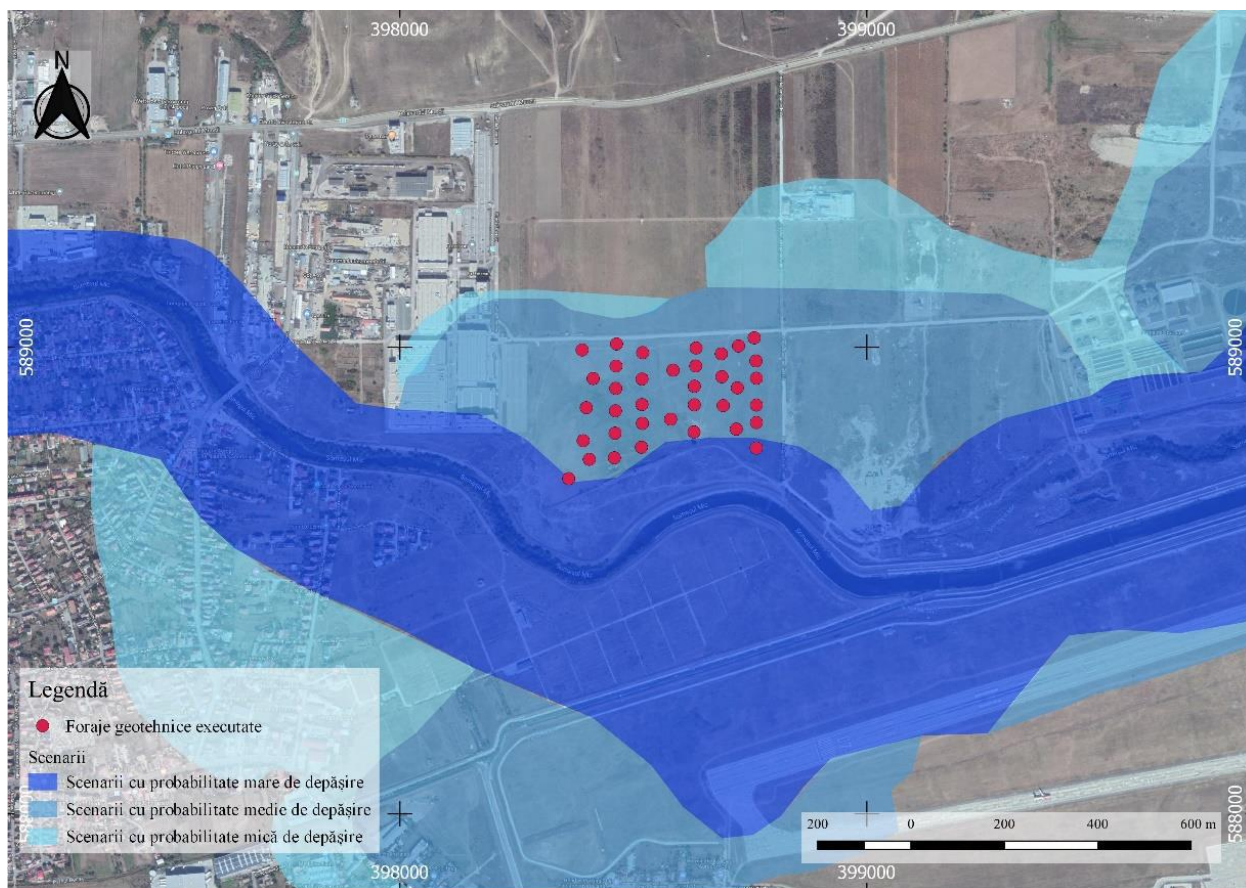
9.9 °C, cu amplitudine multianuală de 3 °C. Luna cea mai caldă este iulie (19.3 °C), iar cea mai rece este ianuarie (-4.6 °C), cu amplitudinea termică a mediilor lunare de 23.9 °C.

Frecvența medie anuală a vântului din direcția NV este de 12.8%, iar cea din direcția V de 10.4%, vitezele medii anuale fiind de 4.3 m/s pentru direcția NV și 3.8 m/s pentru direcția V.

Cantitatea medie multianuală de precipitații înregistrată este de 663 mm/an, cu valorile cele mai scăzute în luna ianuarie (26.2 mm) și cele mai ridicate în luna iunie (99 mm).

### Riscuri naturale

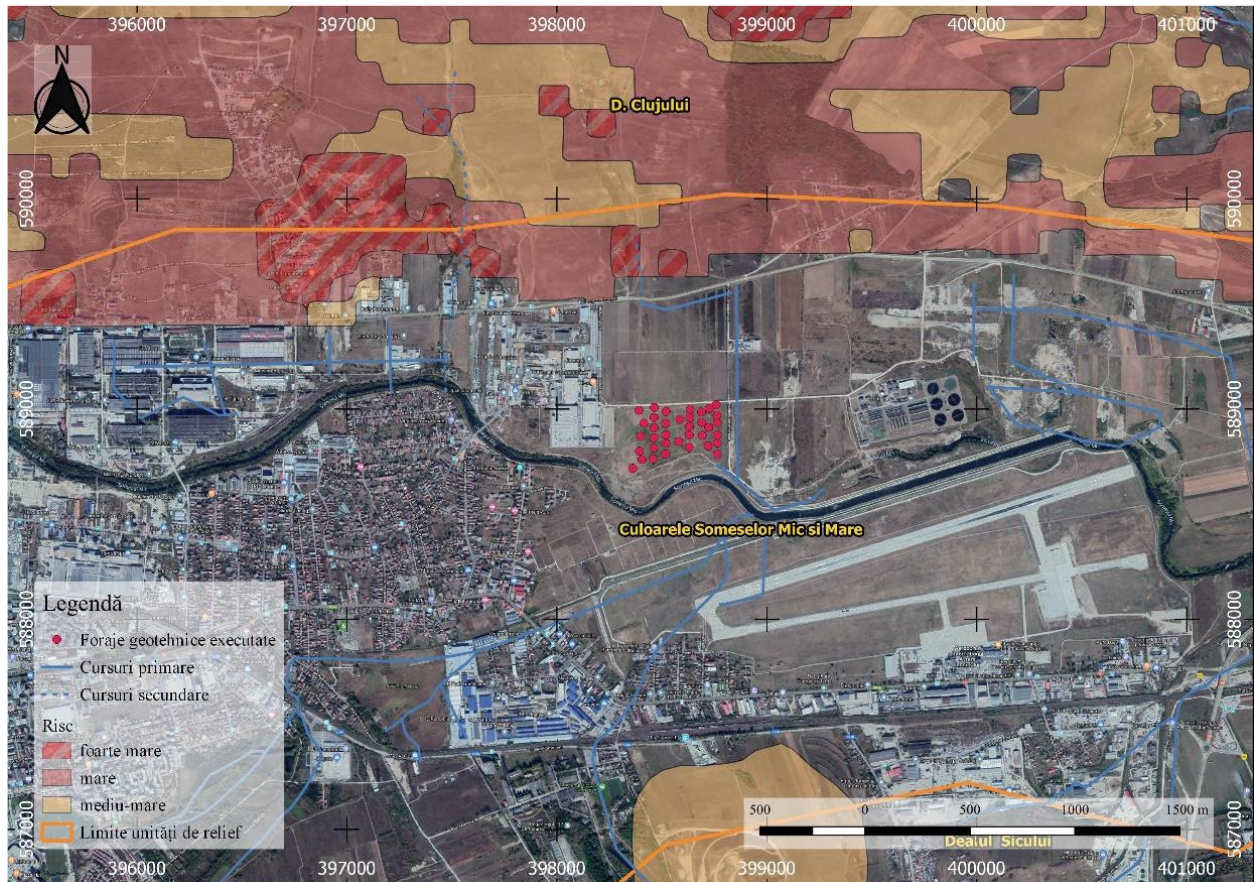
Data fiind poziționarea amplasamentului studiat, acesta se află sub incidența riscurilor asociate inundațiilor conform Directivei 2007/60/CE. Conform acesteia, **amplasamentul studiat se suprapune peste terenuri cu risc de inundații cu probabilitate medie / mare de depășire** (Fig. 3), pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1% / 10%, respectiv **inundații care se pot produce o dată la 100 / 10 de ani**. Ținând cont de aceste aspecte, cota ±0.00 a clădirilor propuse se va stabili astfel încât în caz de inundații să fie mai sus decât oglinda apei.



Harta de hazard și risc la inundații. Scenarii de inundabilitate. Planul de management al riscului la inundații (2015). Administrația Bazinală de Apă Someș - Tisa, [www.rowater.ro](http://www.rowater.ro).



Conform PUG Cluj-Napoca, **amplasamentul studiat nu se suprapune peste terenuri cu risc de alunecare**, totuși acestea situându-se preponderent în nordul și sudul acestuia.



Harta de risc a zonei studiate conform PUG UAT Cluj-Napoca

## 2.4 Circulația

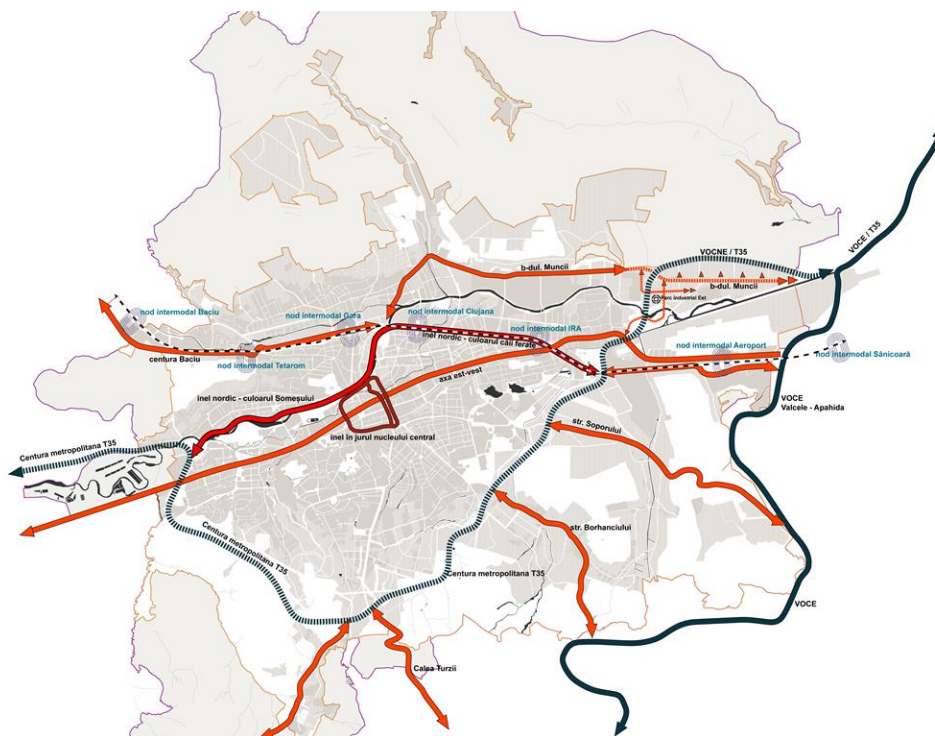
În prezent, accesul la zona Tetarom se realizează pe strada Emerson, care se desprinde din centura VOCNE (sens giratoriu). Această stradă este asfaltată pe primul tronson, în dreptul Emerson are un unghi de 90 de grade și continuă fizic printr-un drum de macadam pe direcția vest -est spre stația de epurare. De la parcare Emerson exterioră incintei drumul de macadam este blocat, accesul efectiv la stația de epurare fiind realizat de pe centură (VOCNE) spre est.

Drumul de macadam pe direcția est-vest avea o continuitate înainte de edificarea incintei Emerson și se lega la strada Dumitru Georgescu Kiriak spre Someșeni (pod Căpitan Grigore Ignat).

Schema de circulație aferentă PUG este trasată în contextul închiderii unui inel de circulație format de culoarul căii ferate, culoarul Someșului și o arteră nouă colectoare în partea de sud (între str. Bucium - Mănăștur, Selgros). Semi-inelul de sud nu continuă de la Selgros (calea ferată) spre nord -est peste Băile Someșeni fiind prevăzută o legătură principală la sud de calea ferată spre centura Vâlcele-Apahida pe Calea Someșeni. În acest context, schema de circulație prevede în zona de dezvoltare preconizată la nord de aeroport, o a treia legătură principală, de la intersecția între centura de nord-est și centura de est (Vâlcele-Apahida) până la strada Traian Vuia în zona Ambient.

În prezent este în curs de planificare Centura metropolitană T35 (între Gilău și Apahida). Aceasta este gândită cu un caracter de drum rapid – viteză de proiectare de 100km/h, profil de drum expres și noduri denivelate și traversează zona studiată prin prezentul PUZ. Varianta de traseu V8 prevede legătura între Selgros, peste calea ferată și Băile Someșeni până la VOCNE (centura de nord-est). Se prevede înglobarea VOCNE în T35 prin lărgirea la 4 benzi. Prin urmare, întreaga schemă de circulație de la nord de aeroport a fost reconsiderată după cum urmează:

- prelungirea bulevardului Muncii – subtraversare și nod denivelat cu centura metropolitană – principala axă de circulație a zonei de dezvoltare de la nord de aeroport
- prelungirea str. Emerson spre est (pe traseul actualului drum de macadam) prin subtraversarea centurii metropolitane
- o posibilă nouă legătură între strada Traian Vuia – zona fostelor sere și arealul de la nord de aeroport



### Transportul public

Pe strada Emerson este prezent transportul public cu autobuze, având capătul de linie în dreptul incintei Emerson. Acesta se preconizează a fi prelungit spre est, odată cu urbanizarea zonei.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul se află în **proprietate privată**, suprafața destinată fiind **liberă de construcții** și ocupată de vegetație crescută spontan.



Întreg arealul constă în prezent din terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

## **2.6 Echipare edilitară**

În zona amplasamentului există în prezent următoarele rețele edilitare:

- Rețea de alimentare cu apă potabilă;
- Rețea de canalizare;
- Linie electrică subterană de joasă tensiune (0.4 kV); In zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune - trifazată , in vederea viitoarei solicitări de racordare
- Linie electrică subterană de medie tensiune (10 kV);
- Linie electrică aeriană de medie tensiune (10 kV);
- Rețea de gaze naturale având presiune redusă;
- Rețele de telecomunicații pozate in subteran;
- Rețele de telecomunicații pozate deasupra de sol (aeriene);
- Rețea de termoficare.

## **2.7 Probleme de mediu**

În zonă nu există surse de poluare sau alți factori cu impact negativ asupra mediului.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Planul a fost supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Avizului de Mediu precum și procedurii de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

Concluziile implicării publicului vor fi analizate și integrate, după caz, în conținutul planului.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale documentațiilor, studiilor, analizelor realizate anterior

##### Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare a arealului este dat de principalele caracteristici ale zonei:

- poziția avantajoasă în apropierea aeroportului, între cele două centuri existente și în vecinătatea capătului liniei de tramvai;
- teren neurbanizat, neproductiv, rezervat prin PUG pentru o dezvoltare economică de tip green-field (rezervă importantă de teren în intravilan)
- apropierea Someșului, a cărui culoar va deveni în timp principala legătură "lentă" pe direcția est-vest
- prezența infrastructurii în zona parcului Tetarom II

##### Obiective. Consecințe economice și sociale în urma implementării planului:

- activarea unui areal urban neutilizat;
- condiții atractive pentru investiții
- înscrierea în modelul urban al traseelor scurte (evitarea multiplicării traficului generat de deplasări la și de la locul de muncă prin asigurarea de locuințe de serviciu și dotări complementare spațiilor de producție);
- o foarte bună accesibilitate prin extinderea transportului public și imediata vecinătate a Centurii metropolitane T35;
- asigurarea unei zone active și atractive
- echiparea cu funcțiuni complementare funcțiunii industriale - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial, formare profesională, poli tehnologici, de cercetare, comerciale, alimentație publică, locuințe de serviciu, culturale
- dezvoltarea și extinderea rețelei de spații pietonale și verzi din ansamblu (alei, trotuare, piațete, scuaruri) și conectarea acestora spre culoarul de mobilitate lentă aferent Someșului;
- impulsivarea dezvoltării culoarului de mobilitate est-vest – Axa Someșului;
- crearea de locuri de muncă permanente și susținerea unui număr de locuri de muncă în industria construcțiilor;
- contribuții semnificative la bugetul local, impozit anual pe clădiri și terenuri, taxe de autorizare și cota la bugetul local din impozitul pe salarii calculat la numărul de locuri de muncă nou create.

##### Principalele proiecte și strategii care influențează evoluția zonei sunt:

###### Centura metropolitană T35

###### Re-dezvoltarea zonei bulevardului Muncii

- Previzionează un nou pol de dezvoltare cu profil industrial și de servicii
- Propune realizarea unui centru/pol cultural pe malul Someșului, la vest de amplasament.

###### Coridorul pietonal pe Someș

- Asigură o conexiune pietonală/velo, cu caracter natural în lungul malurilor Someșului, adiacent amplasamentului;
- Propune realizarea unei zone de agrement pe malul Someșului, la sud de amplasament.

Propunerile și conceptul de dezvoltare aferent prezentei documentații se încadrează în viziunea propusă prin **Masterplan - zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente (atelier RVD):**

*Poziția spațială strategică în contextul metropolitan.*

*Teritoriul este amplasat pe un teren plat aferent luncii Someșului poziționat la interferența între zona de dezvoltare intensă a municipiului Cluj-Napoca și zona funcțională de luncă a Zonei metropolitane Cluj și preia principala axă de presiune de urbanizare a văii Someșului. Poziția la margine de municipiu dar*

Început de zonă metropolitană, conectat la artere majore de trafic și transport public existente și viitoare (ref. Aeroport, Centura Valcele Apahida, TR35 Centura Metropolitană Cluj, Drumul Expres Someș, tren metropolitan, metrou) conferă zonei un statut strategic din punct de vedere funcțional pentru funcționalitatea întregului spațiu metropolitan / regional.

**Culoarul Verde-Albastru.** Axa Someșului ce străbate în lung pe un traseu de peste 7 km întreg teritoriul studiat, este elementul cel mai valoros al cadrului natural ce definește teritoriul. Acest culoar este o oază urbana ne-exploatată de biodiversitate și spații de loisir ce trebuie să integreze axa de mobilitate velo și pietonală și de asemenea reprezintă un catalizator de spații publice și funcțiuni de importanță zonală.

#### Conectivitate și macro-mobilitate

Zona Muncii va beneficia de o serie de investiții în infrastructura de conectivitate și mobilitate sustenabilă, parte în curs de proiectare, parte propuse prin acest studiu, care vor deschide treptat oportunitatea dezvoltării și densificării teritoriului. Aceste investiții, cu perspective de realizare până în 2050, sunt:

- Centura metropolitană TR35
- Magistrala Velo metropolitană pe axul Someșului
- Trenul Metropolitan
- Metroul
- Străzile Răsăritului, Câmpul Pâinii
- Podul Fabricii de Zahar
- Podul + Strada Beiușului
- Extinderea tramvaiului până după stația de epurare
- Extinderea liniilor de bus în noile zone de transformare

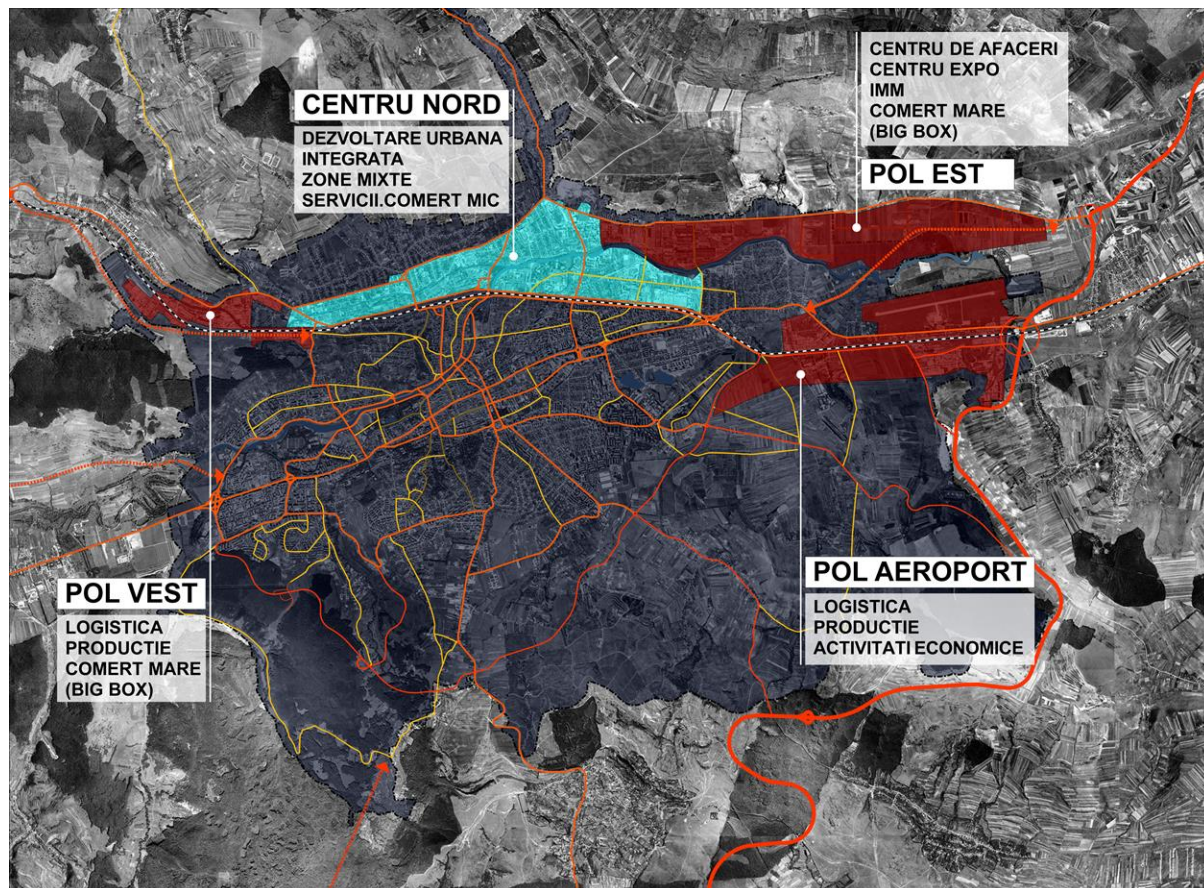
Alături de proiectele de mobilitate care interacționează direct sau indirect cu teritoriul, prezentul studiu propune realizarea unui Ax major de distribuție de 7 km în cadrul teritoriului, paralel cu Bd-ul Muncii, la Nord de Someș, care va putea fi conectat sau continuat la extremități cu teritoriul orașului prin studii viitoare.



Masterplan - zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente (atelier RVD), Fig. Anexa 05 - Schema conceptuală - culoare și axe de macro-mobilitate

### 3.2 Prevederi ale PUG

Planul propus se încadrează în strategia de dezvoltare economică prevăzută de Planul Urbanistic General:



*PUG Cluj – Potențial de dezvoltare economică:*

*Obiectiv: Șanse optime de dezvoltare, prin rezervele de teren care pot fi pregătite pentru reconversie de tip brownfield, dar și pentru urbanizarea suprafețelor agricole de tip greefield. O mare parte dintre aceste zone profită de măsuri actuale de dezvoltare a rețelei de transport de marfă și persoane. Concentrarea acestor suprafețe în special pe culoarul est-vest, susținut de legături rutiere, feroviare, cu bună accesibilitate a aeroportului. Activarea culoarului Someșului pentru a lega Clujul de zone de dezvoltare adiacente, înspre Apahida, Jucu și Gherla-Dej*



### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Principalul reper al cadrului natural este culoarul Someșului Mic, care va deveni în timp, principala legătură "lentă", verde pe direcția est-vest.

Conform **Plan Integrat de Dezvoltare Urbană - Someșul Mic**, PRÁCTICA Arquitectura y Urbanismo SLP, 2022,

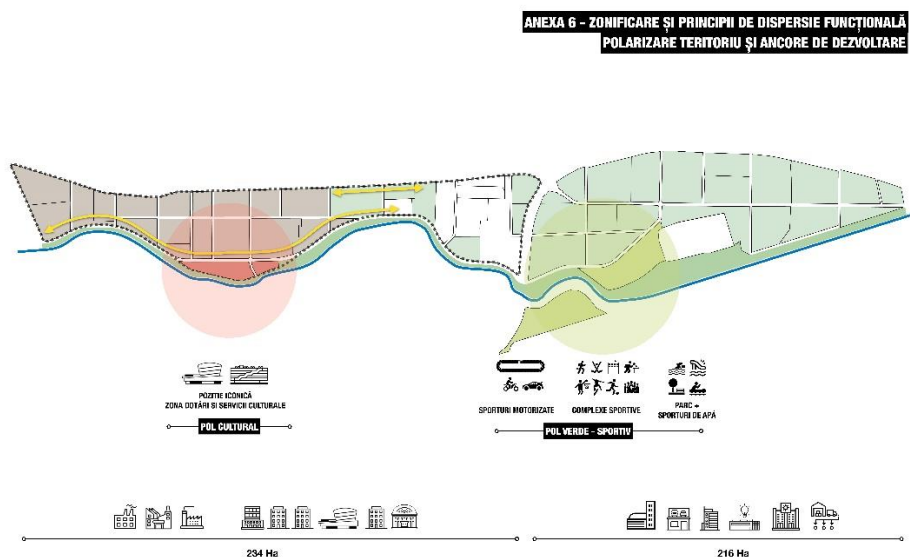
*"masterplanul are ca scop dezvoltarea râului ca un element natural valoros al orașului, punând accent pe punctele sale tari naturale și ecologice și pe prevenirea deteriorării sau a modificărilor majore asupra stării sale de diversitate naturală.*

*Pe lângă aceasta, râul este privit ca o oportunitate majoră de a integra spații publice de calitate în anumite zone care au o lipsă acută de activități și dotări culturale. Râul este așadar văzut ca un nou nucleu de dezvoltare, un generator de activități și dotări diverse.*

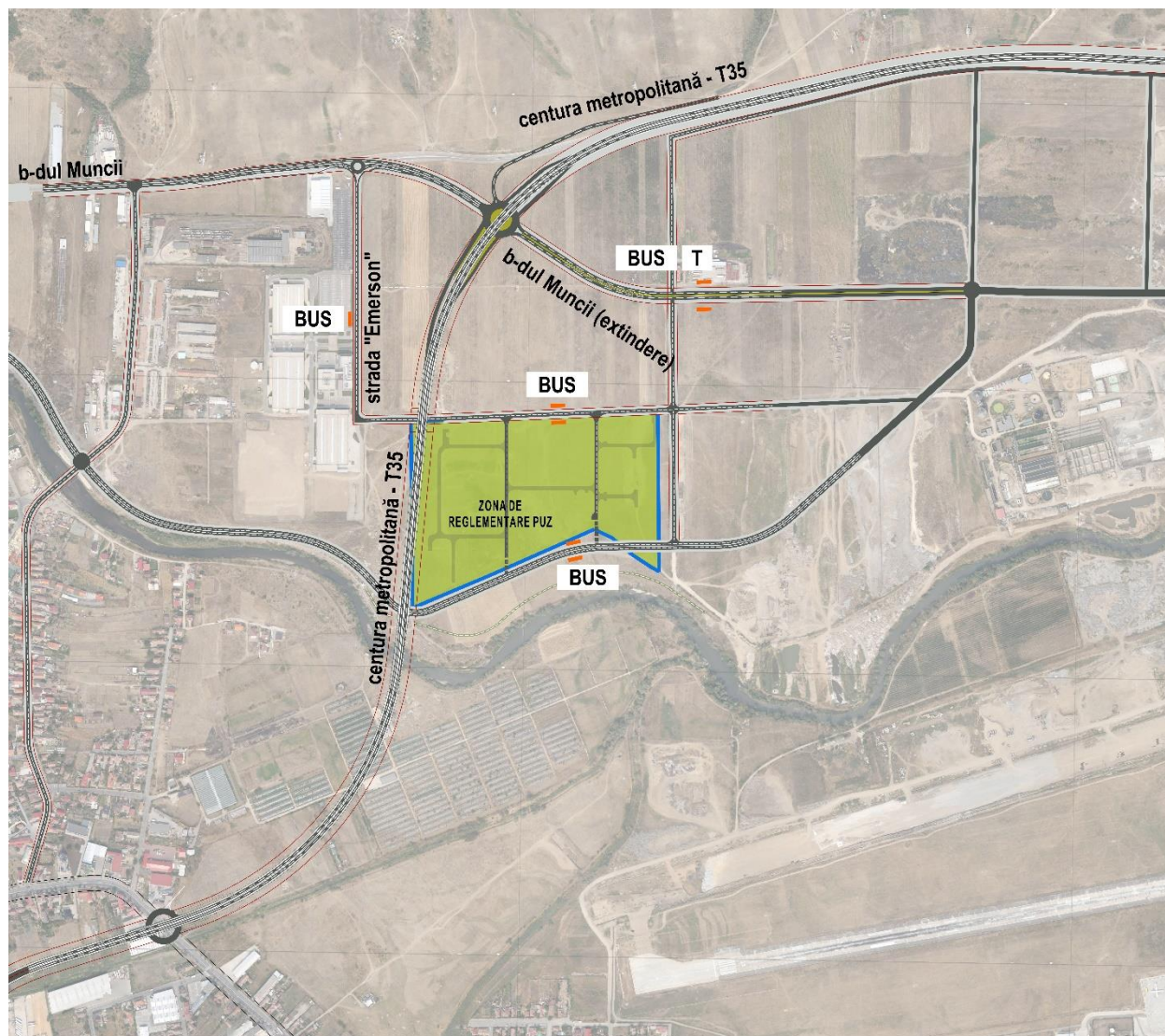
*În cele din urmă, conectivitatea de-a lungul râului și între malurile râului este un aspect cheie pentru acest masterplan. Natura liniară a râului reprezintă o oportunitate de a permite acestuia să devină o axă de legătură est-vest. În plus, noile legături nord-sud vor juca un rol important în unificarea ambelor maluri ale râului și în rezolvarea problemei actuale de fragmentare a țesutului urban.*

*Masterplanul își propune să aducă în partea de est a orașului activitățile și dotările care vor permite comunității locale să interacționeze cu Someșul Mic și să utilizeze această parte a râului. Astfel, anumite zone, definite ca nuclee de dezvoltare, sunt identificate ca apte de a găzdui o mare diversitate de programe, servind astfel drept catalizator pentru activarea râului. Aceste zone sunt concepute ca noi noduri culturale, recreaționale și sportive pentru partea de est a orașului."*

**Masterplanul - zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente (atelier RVD) propune un Pol verde - sportiv - amplasat de o parte și de alta a râului Someș în lungul acestuia, în capătul vestic al pistei aeroportului, de la Centura TR35 la Stația de epurare. Acest pol va putea integra, alături de un parc verde semnificativ ca suprafața cu access direct pe ambele maluri ale Someșului, funcțiuni precum: bazin olimpic, centrul de atletism, clădiri pentru sporturi indoor, centre de escaladă, skatepark, piste de carturi, moto-cross, moto & velo-trial, centru pentru sporturi nautice caiac / canoe, etc.**



### 3.4 Modernizarea circulației



*Schema de trafic*

În prezent este în curs de planificare Centura metropolitană T35 (între Gilău și Apahida). Aceasta este gândită cu un caracter de drum rapid – viteză de proiectare de 100km/h, profil de drum expres și noduri denivelate și traversează zona studiată prin prezentul PUZ. Varianta de traseu V8 prevede legătura între Selgros, peste calea ferată și Băile Someșeni până la VOCNE (centura de nord-est). Se prevede înglobarea VOCNE în T35 prin lărgirea la 4 benzi. Prin urmare, întreaga schemă de circulație de la nord de aeroport a fost reconsiderată după cum urmează:

PUZ DE URBANIZARE, PARC INDUSTRIAL EST, CLUJ-NAPOCA

- prelungirea bulevardului Muncii – subtraversare și nod denivelat cu centura metropolitană – principala axă de circulație a zonei de dezvoltare de la nord de aeroport
- prelungirea str. Emerson spre est (pe traseul actualului drum de macadam) prin subtraversarea centurii metropolitane
- stradă colectoare paralelă cu Someșul (preluată din Masterplan Zona industrială)

Aferent zonei de reglementare PUZ - se propune prelungirea străzii Emerson spre est, pe traseul actualului drum de macadam și lărgirea acesteia la o ampriză de 18m. Din această stradă se desprind două străzi noi de interes local, spre sud (Someș). Preuzinalul, parcurile angajaților și accesul pietonal la clădirile administrative se vor organiza adiacent străzilor propuse la o ampriză de 12m. Cele două străzi colectează aleile carosabile de incintă ale parcului industrial propus.

Suprafețele necesare pentru centura metropolitană, străzile de interes local propuse (nord-sud) și parțial pentru prelungirea străzii Emerson (pe zona adiacentă PUZ) se vor dezmembra și se vor asigura prin diminuarea proporțională a terenurilor care generează prezentul PUZ.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza platforme de parcare la sol în cadrul preuzinalului. E posibilă și dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, ietajate. Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Necesarul de parcaje se va stabili în funcție de specificul programului industrial pentru fiecare unitate propusă (în funcție de numărul de angajați). Locurile de parcare pot fi realizate etapizat, în funcție de evoluția investițiilor și a numărului de salariați.



### 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### Activități

Caracterul funcțional propus:

Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial, cvasiindustrial, logistică și activități complementare, care includ următoarele categorii de funcțiuni:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- depozitare, logistică;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare, etc.
- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, alimentație publică, locuințe de serviciu, sociale, culturale
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare
- parări / garaje
- alei carosabile locale de deservire a zonelor de încărcare/descărcare marfă și a parcajelor propuse
- Rețea de spații pietonale: trotuare, piațete, scuaruri
- Spații verzi

Vegetația nouă va consta preponderent din aliniamente de arbori de-a lungul străzii Emerson, propusă pentru lărgire conform profilului avizat de serviciul de specialitate al Primăriei Cluj-Napoca, și de-a lungul străzilor de interes local propuse. Acești arbori se vor afla în spațiul trotuarului, sau intercalați cu locurile de parcare. O posibilă propunere de amplasare a acestora apare și în planșa de Ilustrare urbanistică aferentă documentației PUZ.

O fâșie verde cu acces public nelimitat (încadrată în S\_Va) a fost propusă în partea de sud a ansamblului, în imediata vecinătate a malului râului Someș, adiacent UTR UVa din PUG. De-a lungul acesteia se propun mici scuaruri/lărgiri locale ale zonei verzi care se vor amenaja peisager. De asemenea, zone verzi sau mici scuaruri plantate apar și în interiorul complexului, asociate cu zonele de acces/primire în clădirile principale.

Se va propune un aliniament de arbori (protecție vegetală) spre zona centurii propuse, care tranzitează tangențial zona de studiu.

Pentru fiecare din parcelele rezultate în urma reparcelării se va asigura un procent de spații verzi pe sol natural de minim 20%.

Terenurile studiate vor fi încadrate, în urma parcurgerii procedurii de urbanizare, în :

**UTR Ei\_01 – Zonă în curs de urbanizare prin prezentul PUZ:  
Zonă de activități economice cu caracter industrial și activități complementare**

**UTR Ei\_01-S\_Va – subonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

**Indicatori urbanistici:**

**UTR Ei\_01**

P.O.T. maxim = 60% ; CUT max. = 1,2

**UTR Ei\_01-S\_Va**

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

**UTR Ei\_01**

Pentru parcelele comune, regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri subterane și cinci supratereane (parter și patru etaje). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație: (1-3S)+P+4 (S – subsol, P – parter). Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m.

Pentru parcelele de colț și pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri subterane și șapte supratereane (parter și șase etaje). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație: (1-3S)+P+5+1R (S – subsol, P – parter)

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

**UTR Ei\_01-S\_Va**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

Se va realiza o împărțire pe parcele după cum urmează (*a se vedea planșele 2.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și 4 – Proprietatea asupra terenurilor*):

## INDICI URBANISTICI SITUAȚIA PROPUȘĂ – PUZ PARC INDUSTRIAL EST

PARCELA	UTR	Suprafață (mp.)	POT max (%)	CUT max	Ac max	ADC max	Regim de înălțime maxim	Observații
01A	Ei_01	9674	60	1.2	5804	11609	1-3S+P+5+1R	
	Ei_01-S_Va	900	5	0.1	45	90	D+P+1	
	TOTAL parcelă	<b>10574</b>			<b>5849</b>	<b>11699</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>2115 mp.</b>
01B	Ei_01	7267	60	1.2	4360	8720	1-3S+P+5+1R	
	Ei_01-S_Va	1173	5	0.1	59	117	D+P+1	
	TOTAL parcelă	<b>8440</b>			<b>4419</b>	<b>8838</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>1688 mp.</b>
02	Ei_01	11363	60	1.2	6818	13636	1-3S+P+5+1R	
	TOTAL parcelă	<b>11363</b>			<b>6818</b>	<b>13636</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>2273 mp.</b>
03A	Ei_01	36003	60	1.2	21602	43204	1-3S+P+5+1R	
	Ei_01-S_Va	582	5	0.1	29	58	D+P+1	
	TOTAL parcelă	<b>36585</b>			<b>21631</b>	<b>43262</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>7317 mp.</b>
03B	Ei_01	6743	60	1.2	4046	8092	1-3S+P+5+1R	
	Ei_01-S_Va	1125	5	0.1	56	113	D+P+1	
	TOTAL parcelă	<b>7868</b>			<b>4102</b>	<b>8204</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>1574 mp.</b>
04A	Ei_01	16719	60	1.2	10031	20063	1-3S+P+5+1R	
	TOTAL parcelă	<b>16719</b>			<b>10031</b>	<b>20063</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>3344 mp.</b>
04B	Ei_01	4753	60	1.2	2852	5704	1-3S+P+5+1R	
	TOTAL parcelă	<b>4753</b>			<b>2852</b>	<b>5704</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>961 mp.</b>
05	Ei_01	6474	60	1.2	3884	7769	1-3S+P+5+1R	
	TOTAL parcelă	<b>6474</b>			<b>3884</b>	<b>7769</b>		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. <b>1295 mp.</b>

## MEMORIU DE PREZENTARE

## PUZ DE URBANIZARE, PARC INDUSTRIAL EST, CLUJ-NAPOCA

06	Ei_01	9223	60	1.2	5534	11068	1-3S+P+5+1R	
	Ei_01-S_Va	284	5	0.1	14	28	D+P+1	
	TOTAL parcelă	9507			5548	11096		Suprafață verde pe sol natural (min. 20%) = min. 1901 mp.
07	Ei_01_S_Uva	1108	5	0.1	55	111	D+P+1	Subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
	TOTAL parcelă	1108			55	111		
08	Ei_01	1528	0	0	0	0	x	
	Ei_01-S_Va	163	0	0	0	0	x	
	TOTAL parcelă	1691			0	0		suprafață rezervată - stradă masterplan Zona industrială
09	Ei_01	2374	0	0	0	0	x	
	Ei_01-S_Va	254	0	0	0	0	x	
	TOTAL parcelă	2628			0	0		suprafață - stradă de interes local parc industrial est
10	Tr	13115	0	0	0	0	x	
	TOTAL parcelă	13115			0	0		suprafață rezervată - centura metropolitană Tr 35 – se va reglementa prin PUZ Tr 35
11	Ei_01	2778	0	0	0	0	x	
	TOTAL parcelă	2778			0	0		suprafață rezervată - lărgire str. Emerson
12	Ei_01	3233	0	0	0	0	x	
	Ei_01-S_Va	169						
	TOTAL parcelă	3402			0	0		suprafață - stradă de interes local parc industrial est
				% din supr totală PUZ		Ac max	ADC max	
Total parcele construibile		113391	82.76					
Total suprafete rezervate pentru străzi și Centura Tr35		23614	17.24					
<b>TOTAL</b>		<b>137005</b>			<b>65190</b>	<b>130380</b>		

PUZ DE URBANIZARE, PARC INDUSTRIAL EST, CLUJ-NAPOCA

**Bilanț teritorial**

Suprafață teren reglementat:

**137.005 mp**

Suprafață destinată zonei de activități economice cu caracter industrial, cvasi-industrial, logistică și activități complementare, subzonă verde cu acces public nelimitat (S totală parcele construibile):

**113.391 mp**

Suprafață aferentă străzilor (inclusiv centura metropolitană):

**23.614 mp**

Suprafață construită maximă (amprenta la sol a clădirilor):

**65.190 mp**

Suprafața desfășurată construită maximă:

**130.380 mp**

Suprafața minimă spații verzi pe sol natural (inclusiv din subzona S-Va):

**23.121 mp**

## MEMORIU DE PREZENTARE

## PUZ DE URBANIZARE, PARC INDUSTRIAL EST, CLUJ-NAPOCA

	Suprafață de referință	POT (%)	CUT	Regim de înălțime	Aria construită (mp)	Aria desfășurată supraterană (mp)
	mp	max. admis / ilustrat		maxim admis	maximă admisă / ilustrată	maximă admisă / ilustrată
<b>UTR Ei_01</b>		<b>60.00%</b>	<b>1.2</b>	<b>1-3S+P+5+1R</b>		
Parcela 1A – reglementări	9674	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	5804	11609
<b>Parcela 1A – scenariu ilustrat</b>	<b>9674</b>	<b>59.72%</b>	<b>1</b>	<b>P+2</b>	<b>5777</b>	<b>9674</b>
Parcela 1B – reglementări	7267	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	4360	8720
<b>Parcela 1B – scenariu ilustrat</b>	<b>7267</b>	<b>58.07%</b>	<b>0.77</b>	<b>P+2</b>	<b>4220</b>	<b>5596</b>
Parcela 2 – reglementări	11363	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	6818	13636
<b>Parcela 2 – scenariu ilustrat</b>	<b>11363</b>	<b>55.81%</b>	<b>0.85</b>	<b>P+4</b>	<b>6342</b>	<b>9659</b>
Parcela 3A – reglementări	36003	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	21602	43204
<b>Parcela 3A – scenariu ilustrat</b>	<b>36003</b>	<b>56.20%</b>	<b>1.07</b>	<b>S+P+5+1R</b>	<b>20234</b>	<b>38523</b>
Parcela 3B – reglementări	6743	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	4046	8092
<b>Parcela 3B – scenariu ilustrat</b>	<b>6743</b>	<b>60.00%</b>	<b>1.04</b>	<b>P+4</b>	<b>4046</b>	<b>7013</b>
Parcela 4A – reglementări	16719	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	10031	20063
<b>Parcela 4A – scenariu ilustrat</b>	<b>16719</b>	<b>59.88%</b>	<b>1.2</b>	<b>P+4</b>	<b>10011</b>	<b>20063</b>
Parcela 4B – reglementări	4753	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	2852	5704
<b>Parcela 4B – scenariu ilustrat</b>	<b>4753</b>	<b>58.55%</b>	<b>1.06</b>	<b>P+4</b>	<b>2783</b>	<b>5038</b>
Parcela 5 – reglementări	6474	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	3884	7769
<b>Parcela 5 – scenariu ilustrat</b>	<b>6474</b>	<b>55.77%</b>	<b>1.05</b>	<b>P+5+1R</b>	<b>3611</b>	<b>6798</b>
Parcela 6 – reglementări	9223	60.00%	1.2	1-3S+P+5+1R	5534	11068
<b>Parcela 6 – scenariu ilustrat</b>	<b>9223</b>	<b>55.16%</b>	<b>0.99</b>	<b>P+4</b>	<b>5087</b>	<b>9131</b>
TOTAL UTR - reglementări	108219				64931	129863
<b>TOTAL UTR - scenariu ilustrat</b>	<b>108219</b>				<b>62111</b>	<b>111494</b>
<b>UTR Ei_01-S_Va</b>		<b>5.00%</b>	<b>0.1</b>	<b>P+1</b>		
Parcela 1A – reglementări	900	5.00%	0.1	P+1	45	90
<b>Parcela 1A – scenariu ilustrat</b>	<b>900</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Parcela 1B – reglementări	1173	5.00%	0.1	P+1	59	117
<b>Parcela 1B – scenariu ilustrat</b>	<b>1173</b>	<b>4.60%</b>	<b>1</b>	<b>P+1</b>	<b>54</b>	<b>108</b>
Parcela 3A – reglementări	582	5.00%	0.1	P+1	29	58
<b>Parcela 3A – scenariu ilustrat</b>	<b>582</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Parcela 3B – reglementări	1125	5.00%	0.1	P+1	56	113
<b>Parcela 3B – scenariu ilustrat</b>	<b>1125</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Parcela 6 – reglementări	284	5.00%	0.1	P+1	14	28
<b>Parcela 6 – scenariu ilustrat</b>	<b>284</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Parcela 7 – reglementări	1108	5.00%	0.1	P+1	55	111
<b>Parcela 7 – scenariu ilustrat</b>	<b>1108</b>	<b>0.00%</b>	<b>1</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
TOTAL subzonă UTR - reglementări	5172				259	517
<b>TOTAL subzonă UTR - scenariu ilustrat</b>	<b>5172</b>				<b>54</b>	<b>108</b>
<b>TOTAL Parcele construibile</b>	<b>113391</b>			<b>Total maxim admis (conform regulament):</b>	<b>65190</b>	<b>130380</b>
				<b>Total ilustrat:</b>	<b>62165</b>	<b>111602</b>

	Suprafață verde pe sol natural (mp.)		Procent spațiu verde pe sol natural / parcelă
	Suprafață parcelă mp	minim admisă / ilustrată	minim admisă / ilustrată
Parcela 1A – reglementări	10574	2115	20.00%
<b>Parcela 1A – scenariu ilustrat</b>	<b>10574</b>	<b>2132</b>	<b>20.16%</b>
Parcela 1B – reglementări	8440	1688	20.00%
<b>Parcela 1B – scenariu ilustrat</b>	<b>8440</b>	<b>2150</b>	<b>25.47%</b>
Parcela 2 – reglementări	11363	2273	20.00%
<b>Parcela 2 – scenariu ilustrat</b>	<b>11363</b>	<b>2321</b>	<b>20.43%</b>
Parcela 3A – reglementări	36585	7317	20.00%
<b>Parcela 3A – scenariu ilustrat</b>	<b>36585</b>	<b>7341</b>	<b>20.07%</b>
Parcela 3B – reglementări	7868	1574	20.00%
<b>Parcela 3B – scenariu ilustrat</b>	<b>7868</b>	<b>1671</b>	<b>21.24%</b>
Parcela 4A – reglementări	16719	3344	20.00%
<b>Parcela 4A – scenariu ilustrat</b>	<b>16719</b>	<b>3447</b>	<b>20.62%</b>
Parcela 4B – reglementări	4753	951	20.00%
<b>Parcela 4B – scenariu ilustrat</b>	<b>4753</b>	<b>987</b>	<b>20.77%</b>
Parcela 5 – reglementări	6474	1295	20.00%
<b>Parcela 5 – scenariu ilustrat</b>	<b>6474</b>	<b>1337</b>	<b>20.65%</b>
Parcela 6 – reglementări	9507	1901	20.00%
<b>Parcela 6 – scenariu ilustrat</b>	<b>9507</b>	<b>1982</b>	<b>20.85%</b>
Parcela 7 – reglementări	1108	665	60.00%
<b>Parcela 7 – scenariu ilustrat</b>	<b>1108</b>	<b>1108</b>	<b>100.00%</b>
<b>TOTAL Parcele construibile</b>	<b>113391</b>	<b>23121</b>	
	<b>113391</b>	<b>24476</b>	

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

În cadrul prezentului PUZ, soluțiile, poziționarea și dimensionarea rețelelor și echipamentelor propuse sunt orientative și vor fi definitive în fazele de autorizare a lucrărilor de execuție, ele putând suferi modificări și adaptări în funcție de modificările care vor apărea pe parcursul proceselor de avizare a PUZ.

#### **3.6.1. Rețeaua de distribuție apă potabilă. Rețeaua de canalizare menajeră**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Apele pluviale vor fi preluate prin lucrări de canalizare și preepurate local, înainte de deversarea acestora în râul Someșul Mic

#### **3.6.2. Rețeaua de Alimentare cu energie electrică**

Obiectivul se va conecta la rețeaua de energie electrică conform avizului tehnic de racordare care se va obține într-o fază ulterioară

#### **3.6.3. Rețeaua de distribuție a gazelor naturale**

Obiectivul se va conecta la rețeaua publică de distribuție a gazului. Toate rețelele interne vor fi dispuse subteran.

#### **3.6.4. Rețeaua de telecomunicații**

Viitorul ansamblu se va conecta la rețelele de comunicații existente în zonă. Toate rețelele interne vor fi dispuse subteran.



### 3.7 Protecția mediului

#### **Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu**

Propunerile nu prezintă surse specifice de poluanți și nici riscuri din punct de vedere al calității aerului, solului, a sănătății populației și a integrității obiectivelor de interes public din zonă. Prin proiect se prevede modernizarea suprafețelor și realizarea de zone verzi care vor avea un impact pozitiv asupra mediului.

#### **1. Protecția calității apelor:**

Instalațiile de apă și canalizare propuse prin proiect vor fi racordate la rețeaua publică de apă și canalizare a localității. Depășirile de consum la instalațiile de apă și canalizare vor fi dimensionate în funcție de capacitățile tehnice ale rețelelor publice și cerințele funcționale specifice.

Apele menajere ce se înscriu în normele specifice vor fi preluate de sistemul public de canalizare și transportate la stația de epurare a orașului. Apele pluviale vor fi preluate de asemenea în sistemul public. Apele poluate pentru care normele nu permit preluarea în sistemul public vor fi preepurate local, înainte de deversarea acestora în canalizare (garaje și parcaje etc).

#### **2. Protecția aerului:**

Serviciile publice asigură în interiorul limitelor normate evacuarea apelor uzate. Emisiile de gaze de ardere aferente instalațiilor de încălzire sunt de asemenea în parametri stabiliți de cadrul normativ, ca și nivelul de izolare termică, ce diminuează consumul de energie. Nu se pune problema apariției unor factori poluanți excepționali.

Planul nu prevede obiective generatoare de pulberi, praf sau noxe. Dimpotrivă, se propun plantări de vegetație joasă și înaltă, sub forma aliniamentelor de arbori de-a lungul străzilor propuse pentru lărgire sau străzilor locale și amenajările peisagere sub forma de promenadă sau mici scuaruri în interiorul ansamblului.

În perioada execuției lucrărilor, principalele surse de poluare a atmosferei sunt datorate dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot și pulberilor în suspensie cauzate de lucrările necesare implementării proiectului.

- Traficul auto impus de funcționarea șantierului (transportul materialelor, evacuarea deșeurilor, etc);
- Activitatea utilajelor și echipamentelor necesare pentru realizarea amenajărilor;
- Diverse lucrări executate pe șantier: săpături, preparări mortare, betoane, puneri în operă a diverse materiale și elemente etc;
- Activități de întreținere și curățenie a perimetrului și a vecinătăților acestuia

#### **Măsuri de combatere a emisiilor de pulberi la sursă:**

- Impunerea reducerii vitezei vehiculelor care deserveșc șantierul;
- Îndepărtarea pe cât posibil a zonei de utilizare a utilajelor de limitele de proprietate;
- Realizarea de perdele de praf pe toată limita incintei prin supraînălțarea gardului provizoriu de delimitare a șantierului cu panouri. Supraînălțarea se va face pe min. 2 m înălțime. Se vor lua măsuri de ancorare și întărire a gardului, astfel încât să nu existe nici un pericol de prăbușire;
- În zonele sensibile se vor monta panouri pe o înălțime de 6 metri (inclusiv gardul de incintă va fi tratat astfel încât să se comporte ca un astfel de panou);
- Folosirea de utilaje și echipamente tehnologice în bună stare și conforme cu normele în vigoare;
- Instruirea personalului în vederea aplicării măsurilor de combatere a poluării atmosferei;
- La punctele de intrare/ieșire din incinta șantierului a autovehiculelor se va organiza activitatea de spălare a roților evitându-se murdărirea carosabilului aflat dincolo de incinta șantierului
- Se recomandă stropirea căilor de acces și a căilor de rulare a utilajelor și autovehiculelor.

PUZ DE URBANIZARE, PARC INDUSTRIAL EST, CLUJ-NAPOCA

- Fiecare societate răspunde de curățenie în zona pe care o are în Organizarea de Șantier și în punctele de lucru din șantier, iar zilnic va trebui să curețe și să evacueze, în containerele puse la dispoziție pe șantier, molozul și gunoiul rezultat în urma propriilor activități.
- Vor fi instalate containere de culori diferite pentru moloz, fier, hârtie, plastic, etc.

**Măsuri pentru protecția respiratorie a personalului:**

- aparate de protecție respiratorie filtrante împotriva pulberilor, gazelor și pulberilor radioactive;
- aparate de protecție respiratorie izolante cu aducție de aer (sablare);
- aparate de protecție respiratorie prevăzute cu viziera detașabilă pentru sudori;

**Măsuri de diminuare a impactului emisiilor asupra vecinătăților:**

- Realizarea de perdele de praf pe toată limita incintei prin supraînălțarea gardului provizoriu de delimitare a șantierului cu panouri pentru a împiedica propagarea emisiilor de pulberi în afara perimetrului.
- Realizarea de măsuri de umectare pentru reducerea apariției prafului.

**Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Măsurile prevăzute prin proiect vor respecta toate prevederile legale referitoare la limitele de poluanți de zgomot, vibrații și radiații. Obiectivele propuse prin prezentul proiect nu impun necesitatea prevederii unor măsuri suplimentare de protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor

În perioada execuției lucrărilor, sursele de poluare sonoră a mediului provin din următoarele activități:

- Traficul auto impus de funcționarea șantierului (transportul materialelor, evacuarea deșeurilor etc)
- Activitatea utilajelor și echipamentelor necesare pentru realizarea amenajării și clădirilor.

Zgomotele rezultate pot fi:

- zgomote produse de surse a căror apariție în dreptul punctului de măsurare este întâmplătoare (de ex. zgomotul stradal produs de circulația rutieră, zgomotele produse de diversele utilaje și echipamente);
- zgomote produse de surse a căror apariție în dreptul punctului de măsurare este cunoscută (de ex. zgomotul produs de autovehicule)

Organizarea de șantier comportă mai multe etape, conform fazelor principale ale șantierului.

Măsurile de diminuare a poluării sonore asupra vecinătăților se vor lua înainte de începerea primei faze a șantierului și se vor menține pe toată durata de execuție a proiectului. Aceste măsuri trebuie să vizeze în primul rând reducerea zgomotului aerian și împiedicarea transmiterii lui.

Procesul de management al poluării sonore a vecinătăților se va organiza în etape astfel:

Se vor efectua măsurători ale nivelului zgomotului în conformitate cu prevederile legale în domeniu, iar rezultatele măsurării și evaluării zgomotului vor fi însoțite de o explicație a semnificației lor.

**Măsuri de combatere a zgomotului la sursă:**

- impunerea reducerii vitezei vehiculelor care deserveșc șantierul;
- îndepărtarea pe cât posibil a zonei de utilizare a utilajelor de limitele de proprietate;
- realizarea de ecrane antizgomot pe toată limita incintei prin supraînălțarea gardului provizoriu de delimitare a șantierului cu panouri. Supraînălțarea se va face pe min. 2m înălțime. Se vor lua măsuri de ancorare și întărire a gardului, astfel încât să nu existe nici un pericol de prăbușire;
- folosirea de utilaje și echipamente tehnologice în bună stare și conforme cu normele în vigoare; dacă este posibil se vor folosi utilaje și echipamente cu emisii reduse de zgomot;
- acolo unde e posibil, se vor lua măsuri de combatere a zgomotului și a vibrațiilor care se propagă prin sol, prin utilizarea unor măsuri de amortizare;

- Instruirea personalului în vederea aplicării măsurilor de combatere a poluării sonore și a păstrării liniștii.

**Măsuri pentru protecția împotriva zgomotului a personalului:**

- antifoane de tip intern;
- căști antifoane
- antifoane de tip extern cu sistem de fixare pe casca.

**Măsuri de diminuare a impactului zgomotului asupra vecinătăților:**

- Organizarea lucrărilor și adaptarea orarelor de lucru și circulație a autovehiculelor în vederea respectării orelor de odihnă ale locuitorilor din apropierea fronturilor de lucru.

**Măsuri de informare:**

- Se vor amplasa panouri de informare a publicului asupra lucrărilor în desfășurare.

Se vor face verificări pentru analiza efectului măsurilor de reducere a zgomotului.

**4. Protecția împotriva radiațiilor**

Planul nu prevede obiective generatoare de radiații.

**5. Protecția solului și a subsolului:**

Planul nu prevede obiective generatoare de infiltrații sau alte forme de poluare a solului, subsolului.

**6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

Nu este cazul.

**7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

Prezentul proiect nu prezintă riscuri din punct de vedere al așezărilor umane și a obiectivelor de interes public din zonă.

**8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:**

Deșeurile menajere generate pe amplasament vor fi ridicate periodic de către o societate de profil, ca parte a contractului încheiat între beneficiar, Primăria municipiului și societatea de profil pentru ridicarea deșeurilor de pe raza municipiului.

Pământul și molozul rezultat din excavări vor fi evacuate de către o firmă specializată cu care beneficiarul încheie un contract de prestări servicii.

**9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

Nu este cazul - prin prezentul proiect nu se vor folosi, produce sau comercializa substanțe toxice și periculoase.

**10. Limitarea impactului asupra mediului din punct de vedere al iluminatului**

- modernizarea și eficientizarea sistemului de iluminat public prin folosirea aparatelor de iluminat cu surse LED, conform planului de iluminat aflat în desfășurare la scara municipiului

- prin alegerea de produse care utilizează mai puține materii prime, produse alcătuite din materiale recuperabile

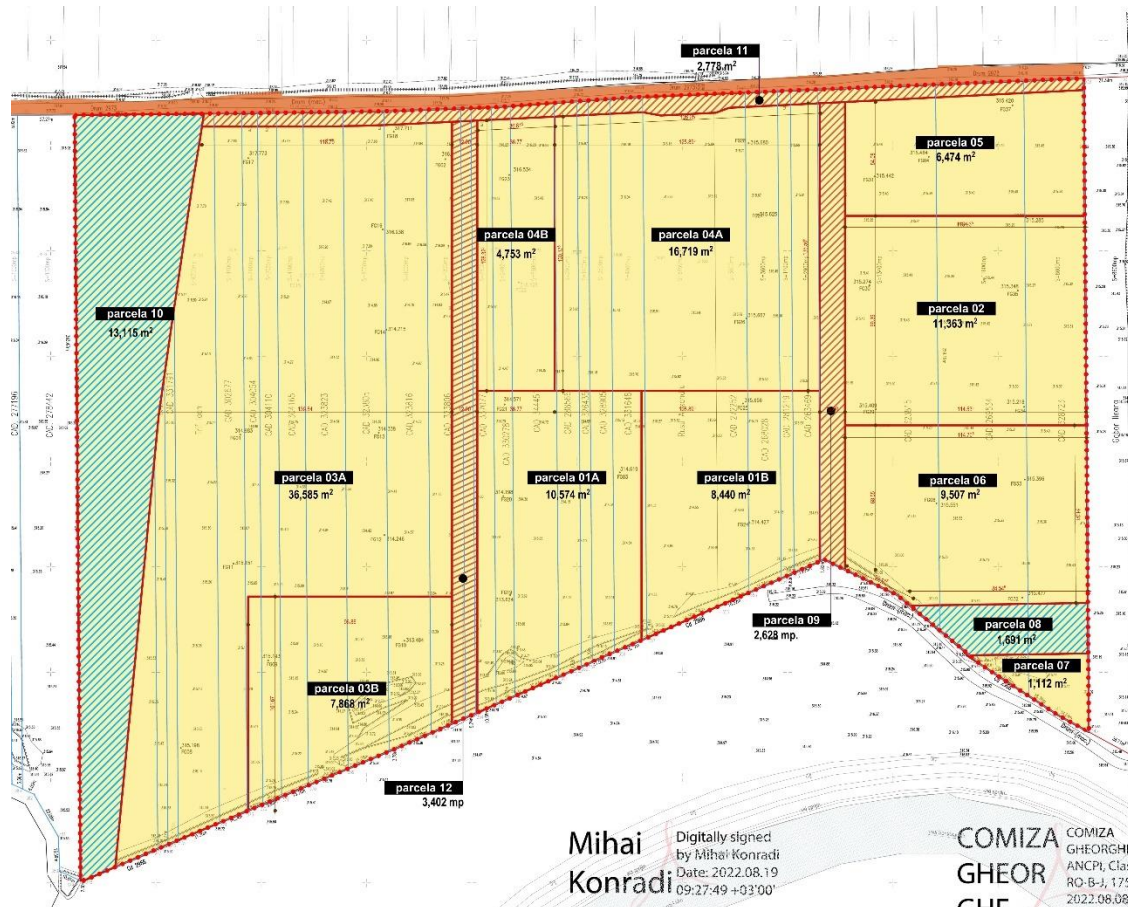
- limitarea poluării luminoase realizând un iluminat de calitate, în sensul dirijării luminii doar spre locul în care este necesară și doar acolo unde este dorită.








- atenția acordată durabilității produsului privit ca un serviciu și nu doar ca un obiect, prin utilizarea de aparate de iluminat care permit optimizarea cheltuielilor de întreținere

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Implementarea planului urbanistic nu presupune costuri pentru administrația publică locală.

Pentru infrastructura majoră de circulație (T35 și strada colectoare paralelă cu Someșul) sunt rezervate suprafețele care vor fi expropriate, odată cu derularea proiectelor aferente acestor obiective.



-  Limită zonă reglementată
-  Limită parcelă propusă
-  Limită parcelă existentă
-  Teren proprietate privată
-  Suprafață care se dezmembrează pentru străzi de interes local
-  Suprafețe rezervate pentru infrastructura majoră de trafic - Centura T35 și strada "sud" prevăzută în masterplan - Zona industrială
-  Teren din domeniul public al municipității

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUNERE PUZ		OBSERVAȚII
	Suprafață (mp.)	% din total	Suprafață (mp.)	% din total suprafața zonei reglementate	
Suprafața zonei reglementate Total teren inițial (proprietate privată)	137005	100.00	137005	100.00	/
Teren rezervat pentru stradă din masterplan zona industrială NORD Parcela 08			1691	1.23	
Suprafața care se va dezmembra pentru strada de interes local propusă Parcela 09			2628	1.92	
Suprafață care se va dezmembra pentru realizarea centurii metropolitane TR 35 Parcela 10			13115	9.57	
Suprafața care se va dezmembra pentru lărgirea străzii Emerson Parcela 11			2778	2.03	
Suprafața care se va dezmembra pentru strada de interes local propusă Parcela 12			3402	2.48	
<b>TOTAL parcele rezervate pt străzi și centură</b>			<b>23614</b>	<b>17.24</b>	
Parcela 01A			10574	7.72	9.33
Parcela 01B			8440	6.16	7.44
Parcela 02			11363	8.29	10.02
Parcela 03A			36585	26.70	32.26
Parcela 03B			7868	5.74	6.94
Parcela 04A			16719	12.20	14.74
Parcela 04B			4753	3.47	4.19
Parcela 05			6474	4.73	5.71
Parcela 06			9507	6.94	8.38
Parcela 07			1108	0.81	0.98
<b>Suprafață totală parcele private construibile</b>			<b>113391</b>	<b>82.76</b>	<b>100.00</b>

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării PUZ, se va demara demersul obținerii autorizațiilor de construire, precum și de derulare a operațiunilor cadastrale.

Obiectivele de interes public vor fi realizate pe măsura implementării PUZ, concomitent cu execuția imobilelor, rețelelor și amenajărilor prevăzute în acesta.

Ținând cont de caracterul detaliat și complet al prezentului Plan Urbanistic Zonal, nu va fi necesară elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea autorizării, autorizarea proiectului urmînd a se face direct în temeiul prezentului PUZ.





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Parc Industrial Est**

Faza: **PUZ**

Elaborare PUZ în condițiile Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată

## PLAN URBANISTIC ZONAL - Parc Industrial Est

Cluj-Napoca, b-dul Muncii f.n - intravilan

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Data: 2023



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Parc Industrial Est**  
Faza: **PUZ**

**Denumirea obiectivului de investiții:** **Elaborare PUZ în condițiile Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL – Parc Industrial Est**

**Amplasament:** Cluj-Napoca;  
b-dul Muncii f.n - intravilan

**Beneficiar:** **S.C. ENERGOM S.R.L.**  
Cluj-Napoca, str. Luncii, nr.5A  
reprezentată de Pascal Fesneau

**S.C. IRUM S.A.**  
Reghin, str. Axente Sever, nr. 6  
reprezentată de Andrei Oltean

**S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L.**  
Cluj-Napoca, str. București, nr.102  
reprezentată de Tivadar Cristian

**S.C. FORT ENGINEERING S.R.L.**  
Cluj-Napoca, b-dul Muncii, nr.18  
reprezentata de Vladimir Pop-Grivase

**S.C. EASTMAN IMPEX S.R.L.**  
Cluj-Napoca, str. Branului, nr.53  
reprezentată de Vladimir Pop-Grivase

**S.C. SUNIMPROF ROTTAPRINT S.R.L.**  
Apahida, str. Libertății, nr.295  
reprezentată de Adrian Olteanu

**Proiectant general** **SC planwerk arhitectură și urbanism SRL**  
Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau nr. 3  
tel. 0264 439 488

**Data** **2023**





## **Partea I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **Capitolul 1 Prevederi generale**

#### **ARTICOLUL 1 Definiție și scop**

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal "Parc Industrial Est", b-dul Muncii f.n, înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Planul urbanistic zonal "Parc Industrial Est" și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

#### **ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare**

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal "Parc Industrial Est", conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.





## **Partea II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Se vor respecta reglementările prevăzute în Planul Urbanistic General – partea a II-a / Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor (capitolul 2 și capitolul 3).



## Partea III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 3 Lista unităților teritoriale de referință

(1) Planul urbanistic zonal "Parc Industrial Est" stabilește următoarele unități și subunități funcționale, delimitate conform planșei 03 - „Plan de situație – Ilustrare urbanistică”:

<b>UTR Ei_01</b>	Zonă în curs de urbanizare prin prezentul PUZ: Zonă de activități economice cu caracter industrial și activități complementare
<b>UTR Ei_01-S_Va</b>	Zonă verde– scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat



**Partea IV.**  
**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR**  
**FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**ARTICOLUL 4            Reglementări pentru zona studiată**

- Planul urbanistic zonal – Parc Industrial Est, b-dul Muncii f.n , intravilan Cluj-Napoca, stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:



## **Ei\_01**

# **Zonă în curs de urbanizare prin prezentul PUZ: Zonă de activități economice cu caracter industrial și activități complementare**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **Caracterul actual**

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

#### **Caracterul propus**

Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial, cvasiindustrial, logistică, activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei, pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise.

Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului / programelor.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Zona cuprinsă în cadrul acestui UTR se află în curs de urbanizare prin prezentul PUZ.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu procedura de urbanizare reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

#### **B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

În cadrul documentației PUZ s-au stabilit locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică aferente tramei stradale majore (centura T35, str "Sud" cf. Masterplan industrial), de interes local, infrastructura edilitară, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile astfel delimitate, este interzisă.

Suprafețele necesare pentru pentru centura metropolitană, străzile de interes local(nord-sud) și parțial pentru lărgirea străzii Emerson (pe zona adiacentă PUZ) se vor dezmembra și se vor asigura prin diminuarea proporțională a terenurilor care generează prezentul PUZ.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 aferentă documentației PUG Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, etc. – este complet reglementat prin PUZ.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare (conf. *avizului de specialitate*), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști pe strada Emerson.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent documentației PUG Cluj-Napoca.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial, cvasiindustrial, logistică:

1. producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
2. servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
3. depozitare, logistică;
4. incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
5. formare profesională;
6. poli tehnologici, de cercetare, etc.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, alimentație publică, locuințe de serviciu, sociale, educaționale, culturale cu condiția deservirii / adresabilității locale.

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

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

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire cu excepția locuințelor de serviciu.

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 tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Structura parcelarului se va realiza conform PUZ

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat și în comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fâșie paralelă cu artera de circulație etc. Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 1,5m.

În cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.



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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 6 m. Se pot realiza convenții de alipire la calcan.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădire independente, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de 6 m.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu), funcție de specificul funcțional al unității.

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.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol. E posibilă și dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, etajate.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje etajate) pentru mai multe incinte industriale.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe străzile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în funcție de specificul programului industrial pentru fiecare unitate propusă (în funcție de numărul de angajați). Locurile de parcare pot fi realizate etapizat, în funcție de evoluția investițiilor și a numărului de salariați.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune, regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri subterane și cinci supraterane (parter și patru etaje). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație: (1-3S)+P+4 (S – subsol, P – parter). Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m.

Pentru parcelele de colț și pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri subterane și șapte supraterane (parter și șase etaje). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație: (1-3S)+P+5+1R (S – subsol, P – parter). Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

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





### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

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

Fiecare incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% 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.

În cadrul incintelor (pe spații verzi, platforme de parcare, alei pietonale), se vor planta arbori - minimum 1/100mp de spațiu verde.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Dacă se vor amplasa împrejurimi (spre spațiul public sau între incinte), acestea se vor conforma următoarelor reguli:

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. Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

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

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

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

POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 1,2



## **Ei\_01\_S\_Va**

### **Subonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

##### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Zona cuprinsă în cadrul acestei subzone a UTR Ei\_01 se află în curs de urbanizare prin prezentul PUZ.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu procedura de urbanizare reglementată în PUG.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

##### **B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

În cadrul documentației PUZ s-au stabilit locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică aferente tramei stradale majore (centura și bulevard propus prin Masterplan b-dul Muncii) și de interes local (lărgirea străzii Emerson).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile astfel delimitate, este interzisă.

##### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 aferentă documentației PUG și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, spațiile verzi etc - este complet reglementat prin PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul aferent PUG Cluj-Napoca.

Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale, artistice și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Parc Industrial Est**  
Faza: **PUZ**

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin alt P.U.Z.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim 6 m.

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

Nu este cazul propunerii actualei documentații.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1.

### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Parc Industrial Est**  
Faza: **PUZ**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, dacă se propun împrejurimi, acestea vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii spre spațiile publice adiacente..

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

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

P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

