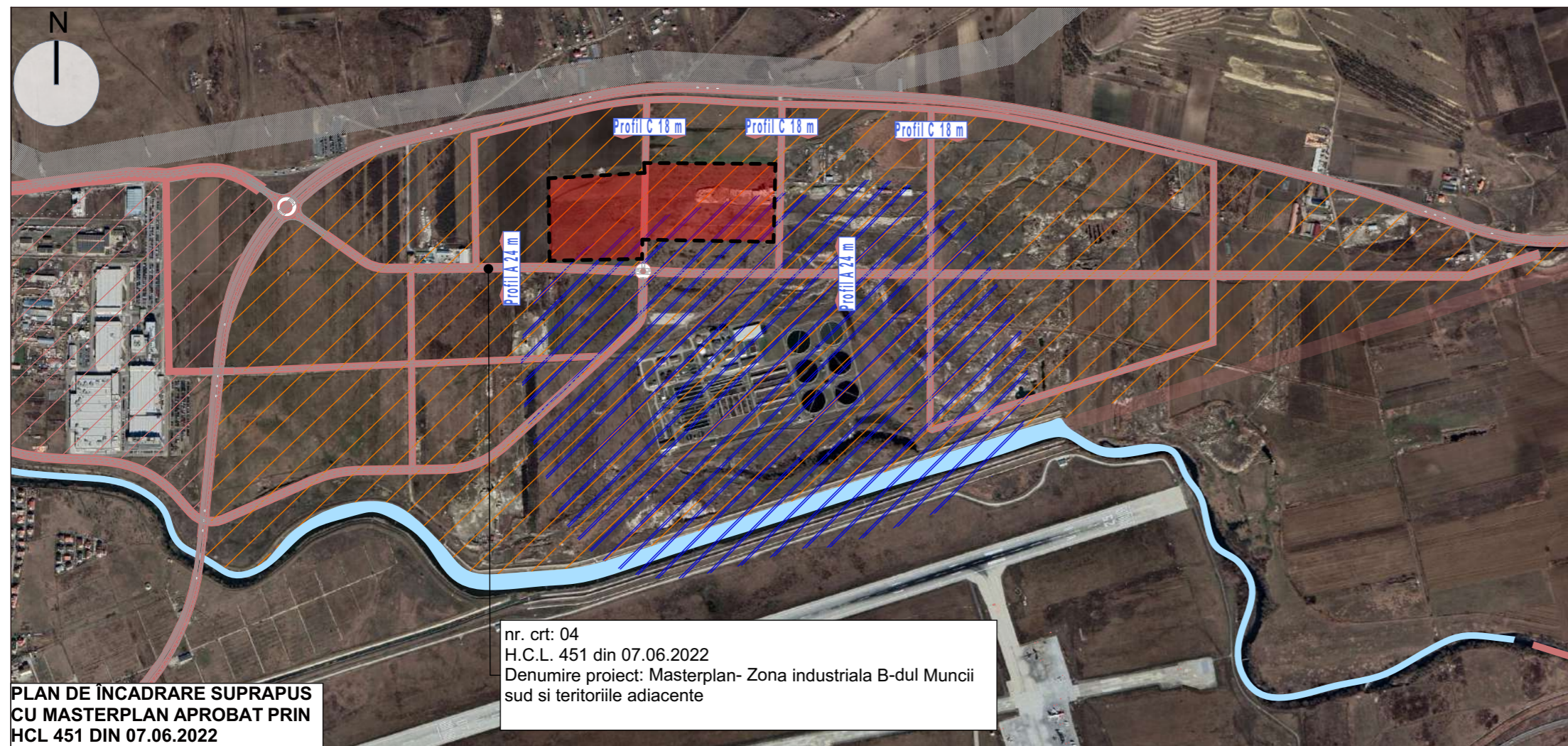


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG



PLAN DE ÎNCADRARE SUPRAPUS CU MASTERPLAN APROBAT PRIN HCL 451 DIN 07.06.2022

nr. crt: 04  
 H.C.L. 451 din 07.06.2022  
 Denumire proiect: Masterplan- Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente



# TRANSFORM /

ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@trans-form.ro

www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Catrinel Ionescu

arh. Andrei Niculas

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

**PAȚIU VASILE-SORIN**

ADRESA / ADDRESS:  
 str. Cireșilor, nr.65

PROIECT /PROJECT:

**P.U.Z DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCOLITOARE CLUJ N-E LATURA SUDICĂ.**

ADRESA / ADDRESS:

Cluj-Napoca,

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:

**PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA ȘI PUG**

Proiect nr. / Project no. : **1116/2022**

Faza/ Phase: P.U.Z

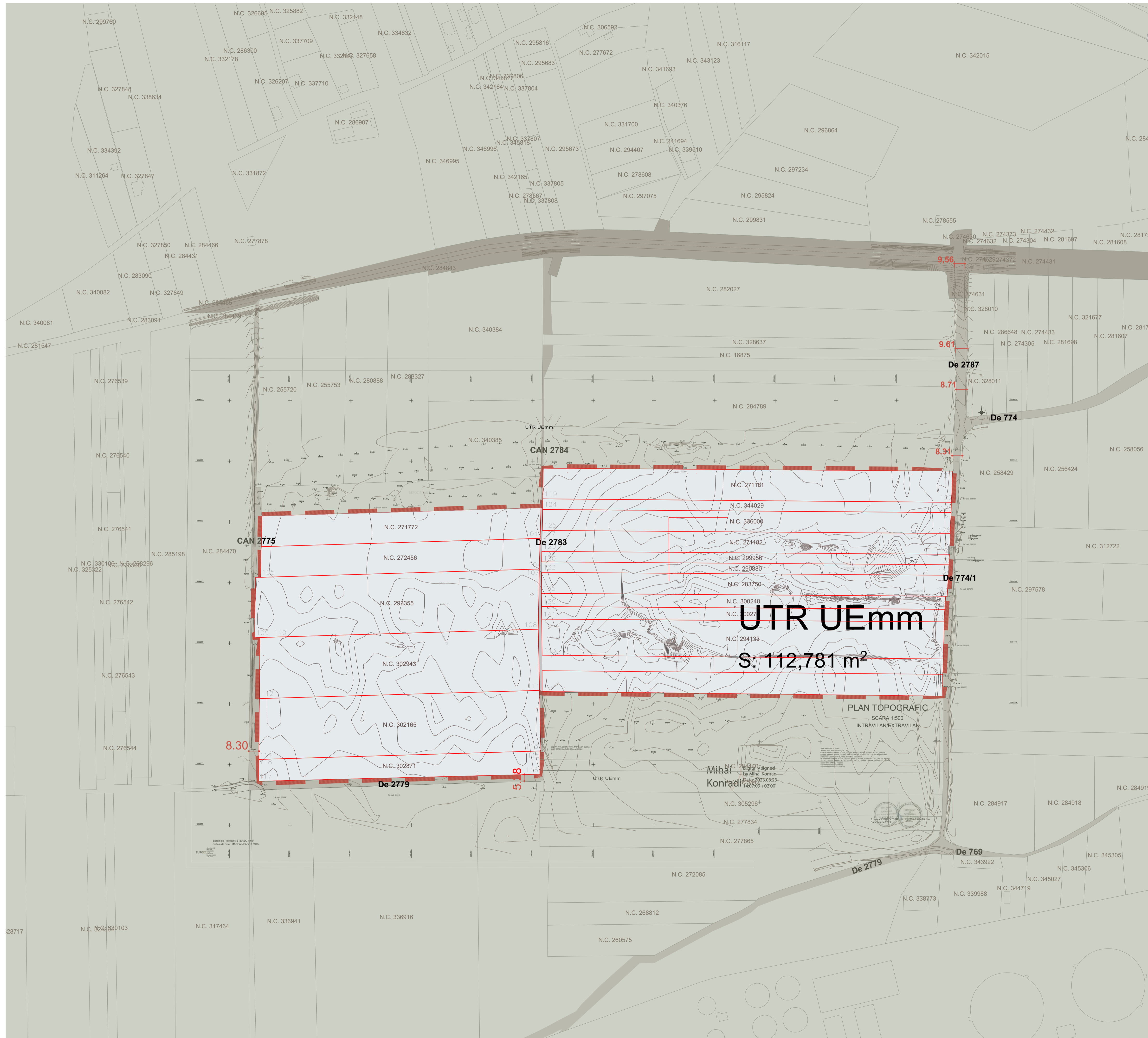
pag: **A.01**

format:

scara:

data/ date: **22/03/2024**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.  
 This project is owned by TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



**LEGENDĂ**  
**LIMITE**  
 - - - - - Limita zonei reglementată prin P.U.Z  
 - - - - - Contur cadastral

**UNITATI DE REFERINȚĂ EXISTENTE**  
 UEmm Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros  
 Terenuri vecine  
 Drum de exploatare existent  
 Bulevardul Muncii

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria RO-B-J Nr. 1113/2017  
**EUROLT S.R.L.**  
 CLASA II

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria RO-B-F Nr. 1589/2013  
**CRĂCIUNAS MIRCEA**  
 CATEGORIA A

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 271772

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
100	589511.489	399406.695	25.26
101	589486.241	399406.022	25.26
102	589479.380	399176.124	230.00
103	589504.629	399176.794	25.26
100	589511.489	399406.695	230.00
S=5800mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 272456

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
101	589486.241	399406.022	25.26
104	589460.982	399405.347	230.00
105	589454.131	399175.454	25.26
102	589479.380	399176.124	25.26
101	589486.241	399406.022	230.00
S=5800mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 293355

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
106	589453.992	399171.350	234.12
107	589460.958	399405.362	49.61
108	589411.352	399404.477	233.89
109	589404.364	399175.690	49.63
106	589453.992	399171.350	49.63
S=11600mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 302943

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
110	589404.401	399174.964	50.42
108	589411.352	399404.477	229.62
111	589360.946	399405.559	231.09
112	589354.155	399174.572	50.34
110	589404.401	399174.964	50.34
S=11600mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 302165

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
111	589360.946	399405.559	49.07
113	589310.985	399406.631	232.55
114	589304.013	399174.181	50.14
112	589354.155	399174.572	231.09
111	589360.946	399405.559	231.09
S=11600mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 302871

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
115	589310.984	399405.928	19.15
116	589291.818	399405.835	19.15
117	589286.017	399174.041	231.87
118	589303.986	399174.181	17.97
115	589310.984	399405.928	231.85
S=4300mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 300248

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
137	589438.534	399140.421	10.84
138	589427.747	399739.686	10.81
139	589430.079	399407.187	332.51
135	589440.916	399407.047	10.84
133	589458.229	399407.224	333.38
136	589438.534	399140.421	333.64
S=3600mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 300274

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
140	589417.415	399739.162	331.85
141	589419.696	399407.321	10.38
139	589430.079	399407.187	332.51
138	589427.747	399739.686	10.35
140	589417.415	399739.162	10.35
S=3441mp			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 N.C. 344029

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
119	589518.827	399408.256	336.90
122	589515.955	399745.148	8.45
123	589507.512	399744.819	336.71
124	589510.054	399408.120	8.77
119	589518.827	399408.256	8.77
S=2900mp			

**PARCELE INCLUSE IN PUZ**

ID	Proprietar	Carte Funciara Nr.	Suprafata măsurată	Observatii
01	Patru Vasile/Ana - Grecu Marius	271772	5.800	CF - teren nelmpregniut
02	Patru Vasile/Ana - Grecu Marius	272456	5.800	CF - teren nelmpregniut
03	Patru Sorin / Patru Ana	293355	11.600	
04	Patru Sorin / Patru Ana	302943	11.600	
05	Patru Sorin / Patru Ana	302165	11.600	
06	Patru Sorin / Patru Ana	302165	4.300	
07	Patru Sorin/ Ana - Grecu Marius	271181	8.600	CF - Arabil - in postata Răduț Mare
08	Patru Vasile/Ana - Grecu Marius	344029	2.900	CF - teren nelmpregniut - fara localizare certă in parcelă
09	Patru Sorin/ Ana - Grecu Marius	336000	5.800	CF - teren nelmpregniut - fara localizare certă in parcelă
10	Patru Sorin/ Patru Ana - Grecu Marius	271182	5.799	
11	Patru Sorin/ Patru Ana	299956	2.900	Arabil
12	Patru Sorin/ Patru Ana	290880	2.900	
13	Patru Sorin/ Patru Ana	283750	5.800	
14	Patru Sorin/ Patru Ana	300248	3.600	
15	Patru Sorin/ Patru Ana	300774	3.441	
16	Patru Sorin/ Patru Ana	294133	10.000	
17	Bij Cornelia	T44 P20/1	4.200	
18	Patru Sorin/ Patru Ana	350616	5.800	
19	Gol cadastral intre parcele		341	
			<b>112,781 m²</b>	

**TRANSFORM**  
 ARHITECTURA NV

Sf. Republicii 8177  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@trans-form.ro  
 www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru  
 proiectat: arh. Cătălina Ionescu  
 arh. Andrei Niculas

**BENEFICIAR / BENEFICIARY:**  
**PATRU VASILE-SORIN**  
 ADRESA / ADDRESS:  
 str. Cireșilor, nr.65

**PROIECT / PROJECT:**  
**P.U.Z DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCULTURARE CLUJ N- LATURA SUDICĂ.**

**ADRESA / ADDRESS:**  
 Cluj-Napoca,

**DENUMIRE / LAYOUT NAME:**  
**PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT EXTINS**

Proiect nr. / Project no.: **1116/2022**  
 Faza/ Phase: P.U.Z  
 pag: A.02  
 format:  
 scara:  
 data/ date: **22/03/2024**

Amplasamentul și informațiile tehnice în acest proiect aparțin TRANȘ FORM ARHITECTURA NV SRL, în caz de copiere, reproducere sau utilizare în altă formă decât cea autorizată, se va solicita permisiunea scrisă. Acest proiect este realizat de TRANȘ FORM ARHITECTURA NV SRL, în caz de copiere, reproducere sau utilizare în altă formă decât cea autorizată, se va solicita permisiunea scrisă.

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
100	589511.489	399406.695	25.26
101	589486.241	399406.022	230.00
102	589479.380	399176.124	25.26
103	589504.629	399176.794	230.00
100	589511.489	399406.695	S=5800mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
101	589486.241	399406.022	25.26
104	589460.992	399405.347	230.00
105	589454.131	399175.454	25.26
102	589479.380	399176.124	230.00
101	589486.241	399406.022	S=5800mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
106	589453.992	399171.350	234.12
107	589460.958	399405.362	49.61
108	589411.352	399404.477	233.89
109	589404.364	399170.690	49.63
106	589453.992	399171.350	S=11600mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
110	589404.491	399174.964	229.62
108	589411.352	399404.477	50.42
111	589360.946	399405.559	231.09
112	589354.155	399174.572	50.34
110	589404.491	399174.964	S=11600mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
111	589360.946	399405.559	49.97
113	589310.985	399406.631	232.55
114	589304.013	399174.181	50.14
112	589354.155	399174.572	231.09
111	589360.946	399405.559	S=11600mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
115	589310.964	399405.928	19.15
116	589291.818	399405.835	231.87
117	589286.017	399174.041	17.97
118	589303.986	399174.181	231.85
115	589310.964	399405.928	S=4300mp

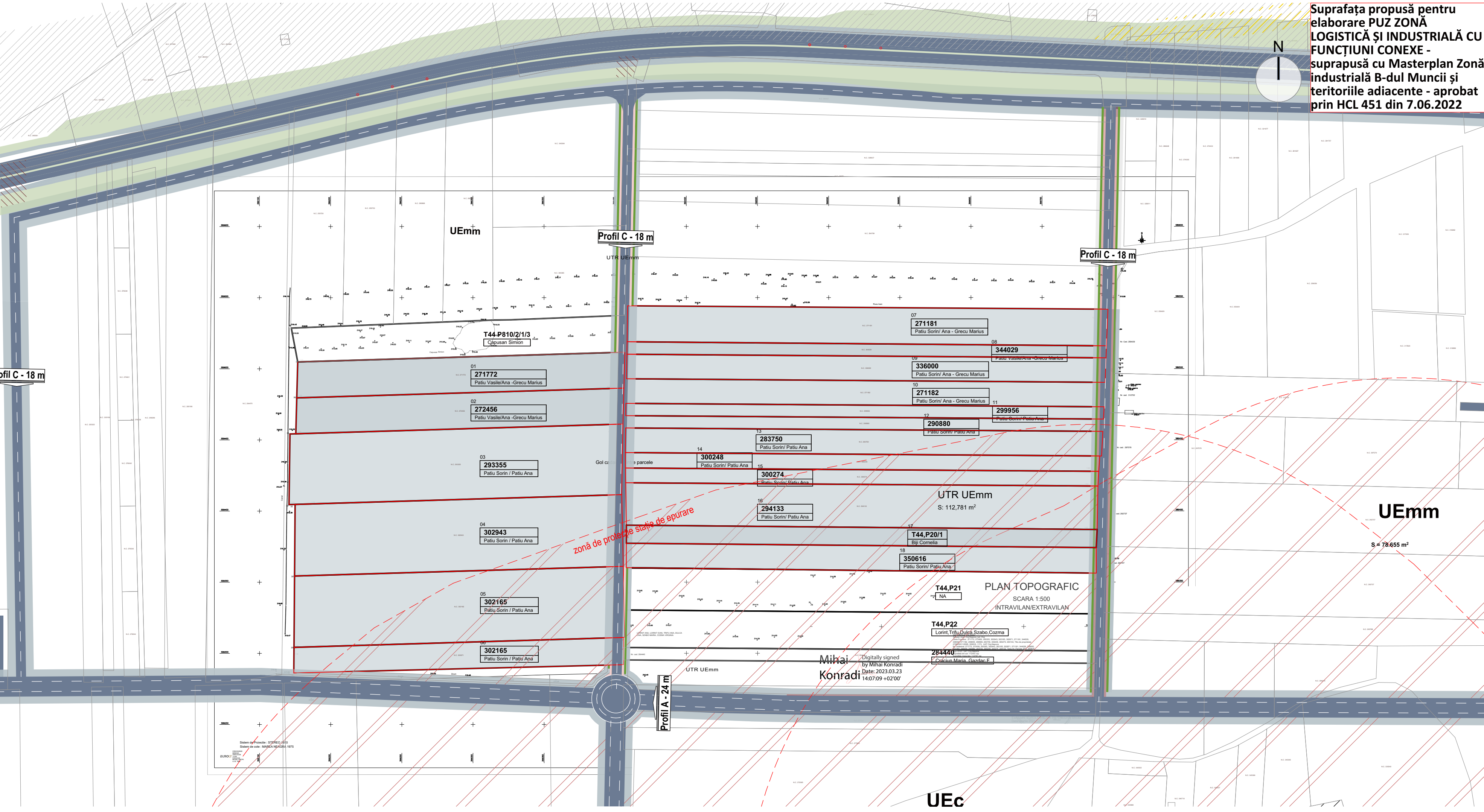
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
119	589518.827	399408.256	25.26
120	589544.082	399408.648	337.51
121	589541.696	399746.150	25.76
122	589515.955	399745.148	336.90
119	589518.827	399408.256	S=8600mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
119	589518.827	399408.256	336.90
122	589515.955	399745.148	8.45
123	589507.512	399744.819	336.71
124	589510.054	399408.120	8.77
119	589518.827	399408.256	S=2900mp

ID	Proprietar	Carte Funciara Nr.	Suprafata măsurată	Observatii
01	Patiu Vasile/Ana - Grecu Marius	271772	5,800	CF - teren neîmprejmuit
02	Patiu Vasile/Ana - Grecu Marius	272456	5,800	CF - teren neîmprejmuit
03	Patiu Sorin / Patiu Ana	293355	11,600	
04	Patiu Sorin / Patiu Ana	302943	11,600	
05	Patiu Sorin / Patiu Ana	302165	11,600	
06	Patiu Sorin / Patiu Ana	302165	4,300	
07	Patiu Sorin/ Ana - Grecu Marius	271181	8,600	CF - Arabil - in postata Rătul Mare
08	Patiu Vasile/Ana - Grecu Marius	344029	2,900	CF - teren neîmprejmuit - fără localizare certă in parcelar
09	Patiu Sorin/ Ana - Grecu Marius	336000	5,800	CF - teren neîmprejmuit - fără localizare certă in parcelar
10	Patiu Sorin/ Ana - Grecu Marius	271182	5,799	
11	Patiu Sorin/ Patiu Ana	299956	2,900	Arabil
12	Patiu Sorin/ Patiu Ana	290880	2,900	
13	Patiu Sorin/ Patiu Ana	283750	5,800	
14	Patiu Sorin/ Patiu Ana	300248	3,600	
15	Patiu Sorin/ Patiu Ana	300274	3,441	
16	Patiu Sorin/ Patiu Ana	294133	10,000	
17	Biji Cornelia	T44,P20/1	4,200	
18	Patiu Sorin/ Patiu Ana	350616	5,800	
19	Gol cadastral între parcele		341	
<b>19</b>			<b>112,781 m²</b>	



**Suprafata propusa pentru elaborare PUZ ZONĂ LOGISTICĂ ȘI INDUSTRIALĂ CU FUNCȚIUNI CONEXE - suprapusă cu Masterplan Zonă industrială B-dul Muncii și teritoriile adiacente - aprobat prin HCL 451 din 7.06.2022**



**TRANSFORM**  
ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru  
proiectat: arh. Catinel Ionescu  
arh. Andrei Niculas

BENEFICIAR / BENEFICIARY:  
**PAȚIU VASILE-SORIN**  
ADRESA / ADDRESS:  
str. Cireșilor, nr.65

PROIECT / PROJECT:  
P.U.Z DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCOLITOARE CLUJ-N E LATURA SUDICĂ.

ADRESA / ADDRESS:  
Cluj-Napoca,

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:  
**SITUAȚIE PARCELE - SUPRAPUNERE MASTERPLAN APROBAT**

Proiect nr. / Project no. : **1116/2022**

Faza/ Phase: P.U.Z

pag: **A.03**

format:

scara:

data/ date: **25/03/2024**

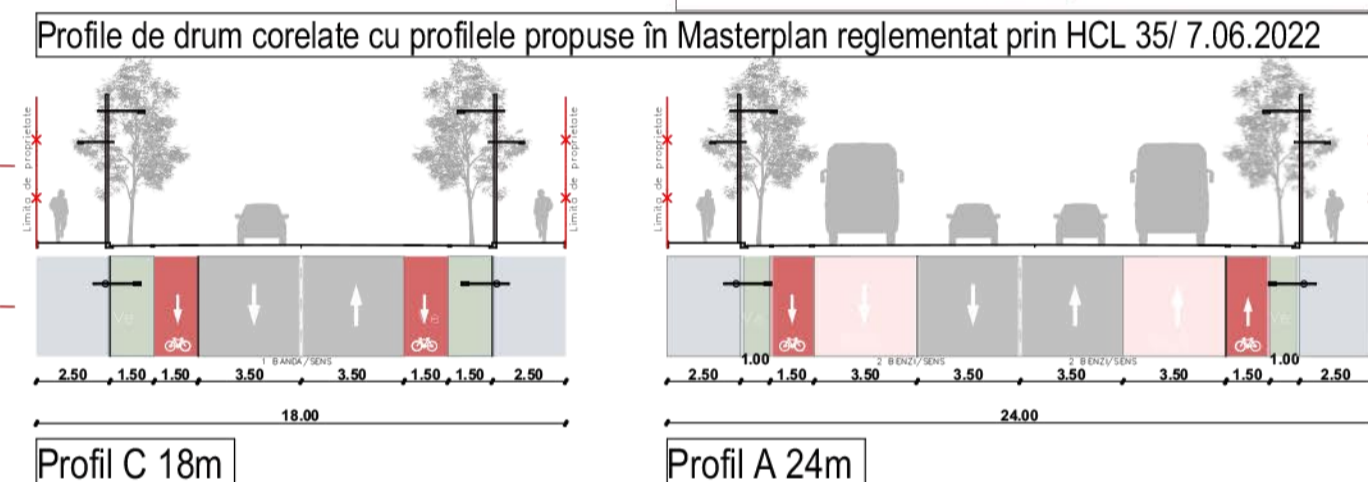
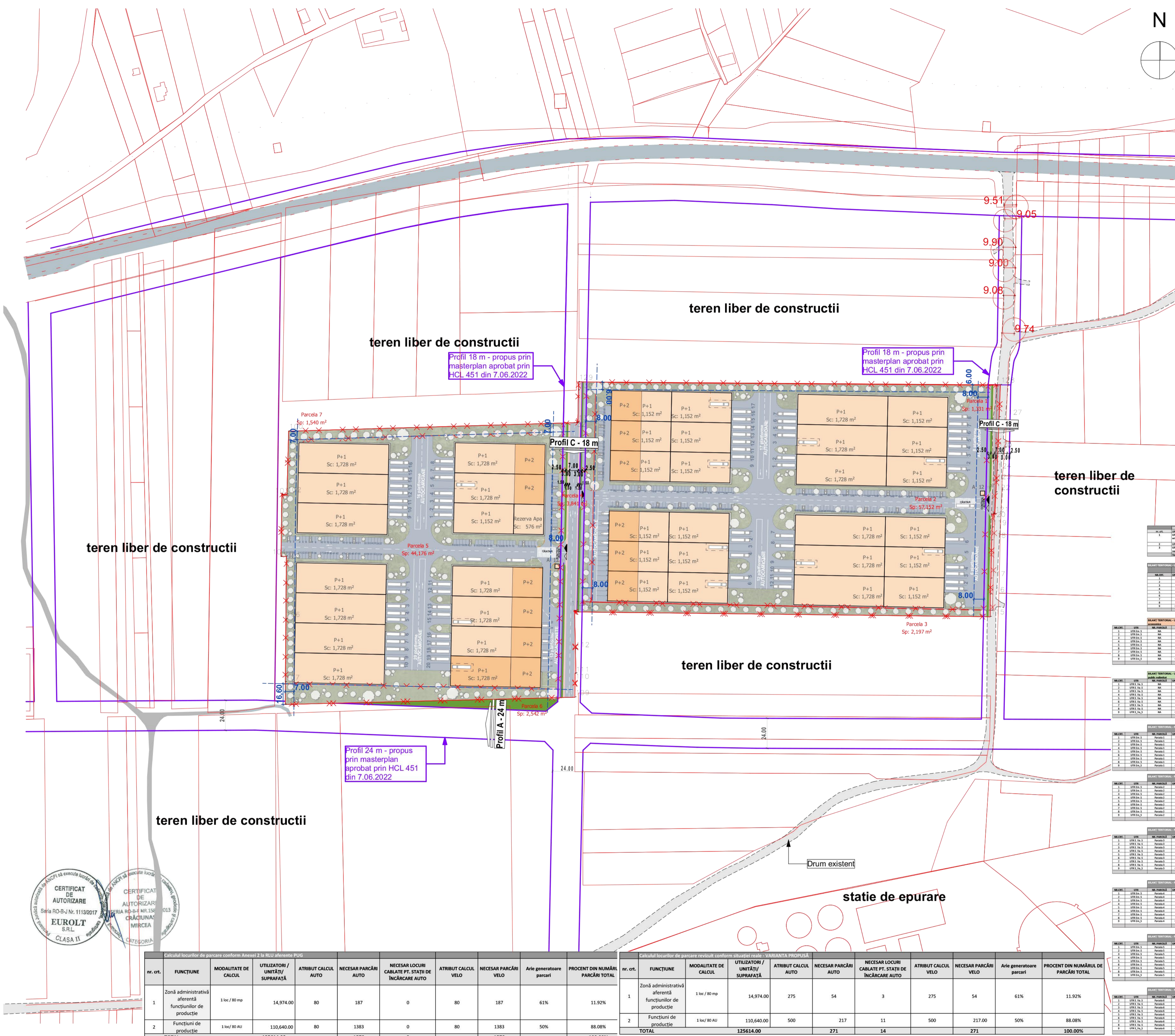
Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, exprimat și prestat.  
This project is owned by TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



- ### LEGENDA LIMITE
- Limita zonei reglementată prin P.U.Z.
  - Retrageri minime obligatorii
  - Limită parcele propuse
  - Limită cadastrale
  - Contur profile stradale propuse prin HCL 451/2022
- ### MOBILARE
- Teren rezervat pentru realizarea drumului conform masterplan aprobat prin HCL 451/2022
  - Construcții PROPUSE regim de inaltime P+1
  - Construcții PROPUSE regim de inaltime P+2
  - Rezervă de apă
  - Circulație pietonală pe parcelă
  - Circulație auto pe parcelă
  - Teren verde de sol natural
  - Vegetație propusă
- ### CIRCULAȚII
- Acces auto pe parcela
  - Acces pietonal pe parcela
  - Circulație auto propusă, corelată cu masterplanul aprobat prin HCL 451/7.06.2022
  - Circulație pietonală

### INVENTAR DE COORDONATE

Lot	Nord(X)	Est(Y)	Longhii
100	589504.029	389176.794	25.26
101	589479.380	389176.124	4.11
102	589454.131	389175.454	26.26
103	589433.992	389171.350	49.63
104	589404.364	389170.690	4.28
105	589384.491	389174.964	50.34
106	589354.155	389174.572	50.17
107	589303.986	389174.181	17.97
108	589286.017	389174.041	231.87
109	589291.818	389405.835	19.15
110	589310.964	389405.928	0.70
111	589310.985	389406.631	19.28
112	589330.280	389406.217	30.69
113	589330.940	389405.559	2.35
114	589380.028	389407.719	330.31
115	589356.192	389358.011	17.86
116	589374.148	38937.837	12.72
117	589386.848	38938.003	30.57
118	589417.415	38939.162	10.35
119	589427.747	38939.686	10.81
120	589438.534	38940.421	1.26
121	589438.525	38941.683	17.33
122	589455.833	38942.566	8.65
123	589464.473	38943.023	8.64
124	589473.103	38943.479	17.20
125	589490.294	38944.149	17.23
126	589507.512	38944.819	8.45
127	589515.955	38945.148	28.76
128	589541.696	38946.150	337.51
129	589544.082	38946.648	6.71
130	589537.372	38946.544	25.88
131	589511.491	38946.142	1.45
132	589511.489	38946.695	230.00
100	589504.029	389176.794	



### BIANȚI TERENURI

PROIECT	PROIECTANT	PROIECTAT	PROIECTAT	PROIECTAT
1	100%	100%	100%	100%
2	100%	100%	100%	100%
3	100%	100%	100%	100%
4	100%	100%	100%	100%
5	100%	100%	100%	100%
6	100%	100%	100%	100%
7	100%	100%	100%	100%
8	100%	100%	100%	100%
9	100%	100%	100%	100%
10	100%	100%	100%	100%

### Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG

nr. crt.	FUNCTIUNE	MODALITATE DE CALCUL	UTILIZATOR / UNITAȚI / SUPRAFAȚĂ	ATRIBUTUL CALCUL AUTO	NECESAR PARCĂRI AUTO	NECESAR LOCURI CABLATE PT. STAȚII DE ÎNCĂRCARE AUTO	ATRIBUTUL CALCUL VELO	NECESAR PARCĂRI VELO	Arie generatoare parcar	PROCENT DIN NUMĂRUL PARCĂRI TOTAL
1	Zonă administrativă aferentă funcțiunilor de producție	1 loc / 80 mp	14.974.00	80	187	0	80	187	61%	11.92%
2	Funcțiuni de producție	1 loc / 80 AU	110.640.00	80	1383	0	80	1383	50%	88.08%
<b>TOTAL</b>			<b>125614.00</b>		<b>1570</b>	<b>0</b>		<b>1570</b>		<b>100.00%</b>

### Calculul locurilor de parcare revizuit conform Anexei 2 la RLU aferente PUG - VARIANTA PROPUȘĂ

nr. crt.	FUNCTIUNE	MODALITATE DE CALCUL	UTILIZATOR / UNITAȚI / SUPRAFAȚĂ	ATRIBUTUL CALCUL AUTO	NECESAR PARCĂRI AUTO	NECESAR LOCURI CABLATE PT. STAȚII DE ÎNCĂRCARE AUTO	ATRIBUTUL CALCUL VELO	NECESAR PARCĂRI VELO	Arie generatoare parcar	PROCENT DIN NUMĂRUL PARCĂRI TOTAL
1	Zonă administrativă aferentă funcțiunilor de producție	1 loc / 80 mp	14.974.00	275	54	3	275	54	61%	11.92%
2	Funcțiuni de producție	1 loc / 80 AU	110.640.00	500	217	11	500	217	50%	88.08%
<b>TOTAL</b>			<b>125614.00</b>		<b>271</b>	<b>14</b>		<b>271</b>		<b>100.00%</b>

Locuri de parcare turistice : 271  
 Locuri de parcare autocamioane TIR : 79  
 Locuri de parcare autocamioane masa < 7,5t : 28  
 Stații de încărcare mașini electrice : 14  
 Notă: Conform L101/2020, Art. 13(1) Alin 1, zonele de producție și logistică sunt exceptate de la obligativitatea amplasării de stații de încărcare pt. mașini electrice, prevederea a 14 stații fiind cu caracter voluntar.  
 Nr: parcări Velo : 271  
 Arie zonă biciclete 1,5 mp / bicicletă : 406.5

Dat fiind gradul ridicat de automatizare și robotizare a activităților de producție și logistică, necesarul de 1570 de locuri de parcare, rezultat aplicând atributul de calcul din Anexa 2 la RLU aferent PUG, este în mod evident abuziv. Totodată, anexa 2 la PUG nu specifică niciun atribut de calcul pentru locurile destinate autocamioanelor și autotururilor. Prin urmare, pornind de la exemple de bună practică consacrate anilor mulți parcuri logistice, adaptat la modul de funcționare real al acestor zone, se propune următoarea structură a locurilor de parcare:



## TRANSFORM ARHITECTURA NV

Sr. Republicii 81/7  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@trans-form.ro

www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team:  
 șef proiect: arh. Vlad Negru  
 proiectant: arh. Cătălina Ionescu  
 arh. Andrei Niculescu

Semnat digital de  
 Vlad Andrei Negru  
 Motiv: RUL  
 Specialist cu drept  
 de semnătură  
 exigente D20 E6  
 GG  
 Data: 2024.04.16  
 16:14:40+0300'

BENEFICIAR / BENEFICIARII:  
**PATIU VASILE-SORIN**  
 ADRESA / ADDRESS:  
 str. Căreșilor, nr.65

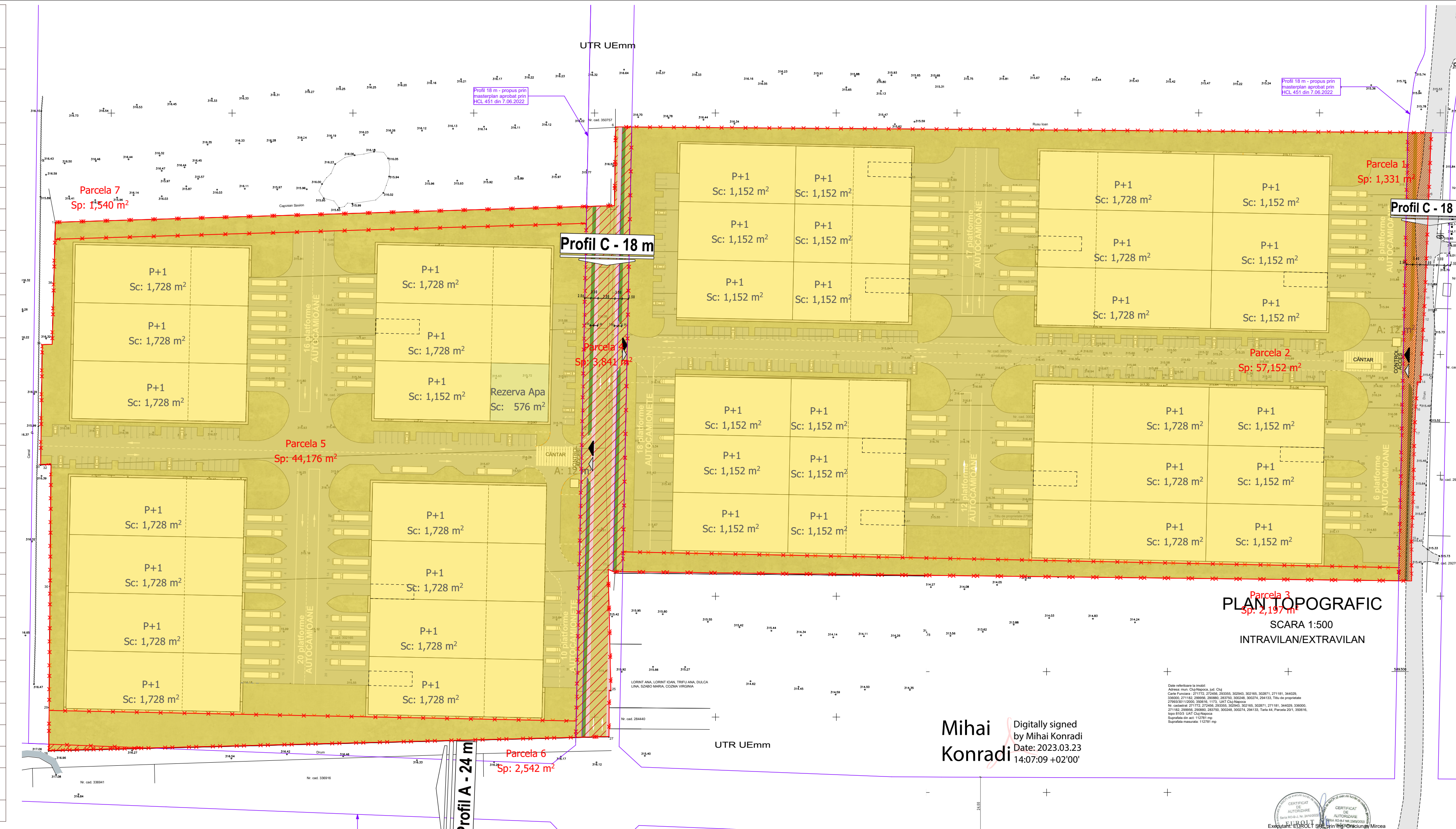
PROIECT / PROIECT:  
 P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE  
 ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURĂ  
 OCULTOARE CLUJ-NĂPOCA  
 JUDEȚUL CLUJ-NĂPOCA

ADRESA / ADDRESS:  
 Cluj-Napoca,

DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
**PLAN MOBILARE  
 URBANISTICĂ EXTINS**

Proiect nr. / Project no.: 1116/2022  
 Faza / Phase: P.U.Z.  
 pag: A.04  
 format:  
 scara: 1-1500  
 data / date: 16/04/2024

INVENTAR DE COORDONATE			
ZONA DE LUCRU			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
100	589504.629	399176.794	25.26
101	589479.380	399176.124	25.26
102	589454.131	399175.454	4.11
103	589453.992	399171.350	49.63
104	589404.364	399170.690	4.28
105	589404.491	399174.964	50.34
106	589354.155	399174.572	50.17
107	589303.986	399174.181	17.97
108	589286.017	399174.041	231.87
109	589291.818	399405.835	19.15
110	589310.964	399405.928	0.70
111	589310.985	399406.631	19.28
112	589330.260	399406.217	30.69
113	589360.946	399405.559	2.35
114	589360.028	399407.719	330.31
115	589356.192	399738.011	17.96
116	589374.148	399737.937	12.72
117	589386.848	399738.583	30.57
118	589417.415	399739.162	10.35
119	589427.747	399739.686	10.81
120	589438.534	399740.421	1.26
121	589438.525	399741.683	17.33
122	589455.833	399742.566	8.65
123	589464.473	399743.023	8.64
124	589473.103	399743.479	17.20
125	589490.294	399744.149	17.23
126	589507.512	399744.819	8.45
127	589515.955	399745.148	25.76
128	589541.696	399746.150	337.51
129	589544.082	399408.648	6.71
130	589537.372	399408.544	25.88
131	589511.491	399408.142	1.45
132	589511.489	399406.695	230.00
100	589504.629	399176.794	



### LEGENDĂ

**LIMITE**

- Limita zonei reglementată prin P.U.Z
- Retrageri minime obligatorii
- Limită parcele propuse

**CIRCULAȚIA TERENURILOR**

- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT
- Teren rezervat pentru a trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT odată cu realizarea drumurilor prevazute prin HCL 451/2022

BILANT CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ		
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFATĂ	%	SUPRAFATĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Teren liber de construcții	112.781,00	100,00%	107.551,00	95,36%
2	Teren rezervat pentru a trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT odată cu implementarea HCL 451/2022	Drum conf. MP HCL 451/2022	0,00	0,00%	3.895,00	3,45%
3	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Reg. De774/1 conf. H451/2022	0,00	0,00%	1.335,00	1,18%
<b>Total</b>			<b>112781,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>112781,00</b>	<b>100,00%</b>

Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2023.03.23 14:07:09 +02'00'

# TRANSFORM

ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru  
proiectat: arh. Catrinel Ionescu  
arh. Andrei Niculas

BENEFICIAR / BENEFICIARY:  
**PAȚIU VASILE-SORIN**  
ADRESA / ADDRESS:  
str. Cireșilor, nr.65

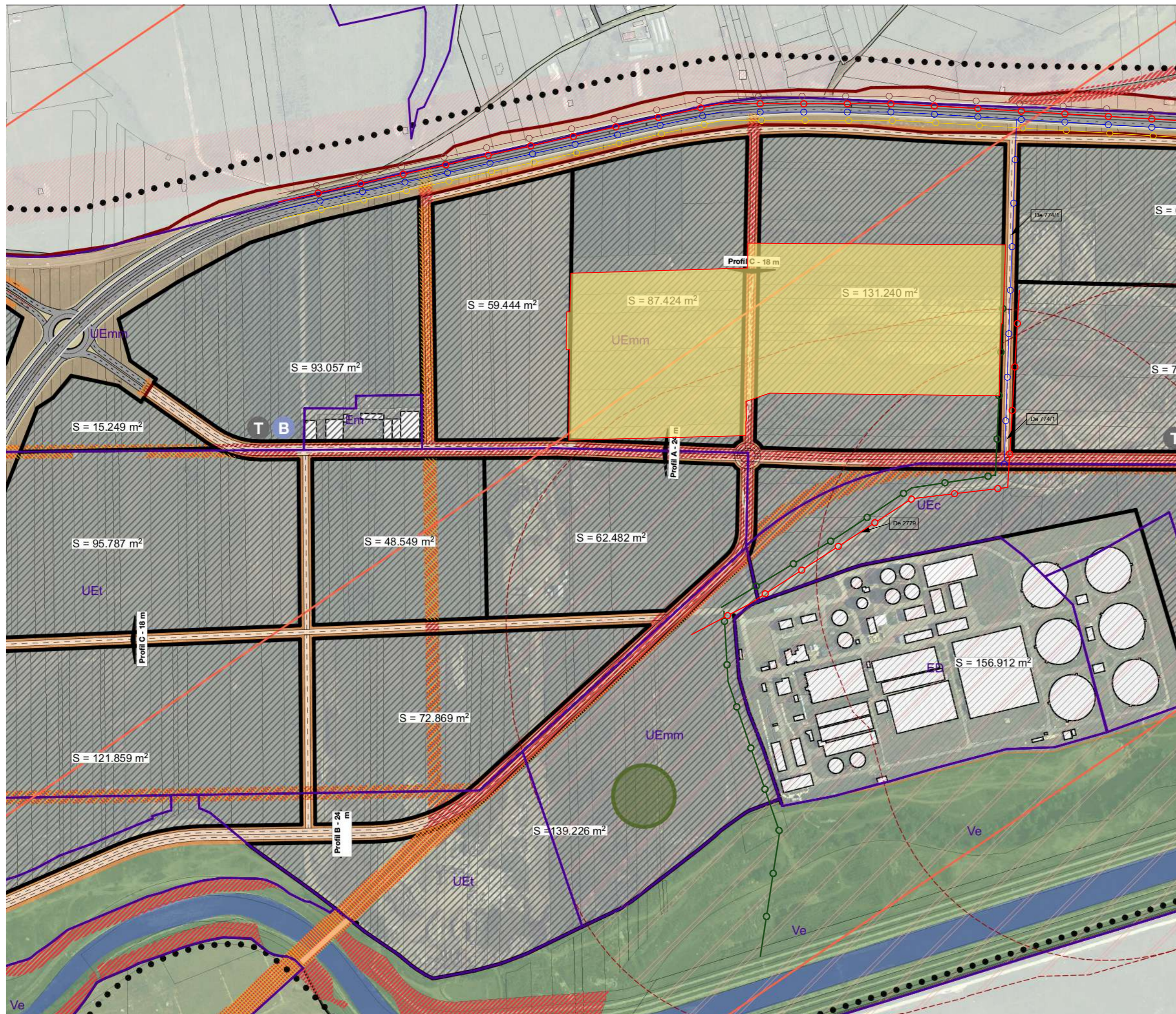
PROIECT / PROJECT:  
P.U.Z DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCOLITOARE CLUJ-N E LATURA SUDICĂ.

ADRESA / ADDRESS:  
Cluj-Napoca,

DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
CIRCULAȚIA TERENURILOR

Proiect nr. / Project no. : 1116/2022  
Faza/ Phase: P.U.Z  
pag: A.06  
format:  
scara:  
data/ date: 25/03/2024

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.  
This project is owned by TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.



## LEGENDĂ

### LIMITE

— Limita zonei reglementată prin P.U.Z

### REȚELE EDILITARE

#### Rețea de apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta existentă pe drumul public de exploatare De774/1

#### Rețea de canalizare menajeră

Se va realiza o rețea de canalizare menajeră, spre stația de epurare a orașului, pe traseul drumurilor publice de exploatare De774/1 și De 2779 L. aprox. 600m

#### Rețea de canalizare pluvială

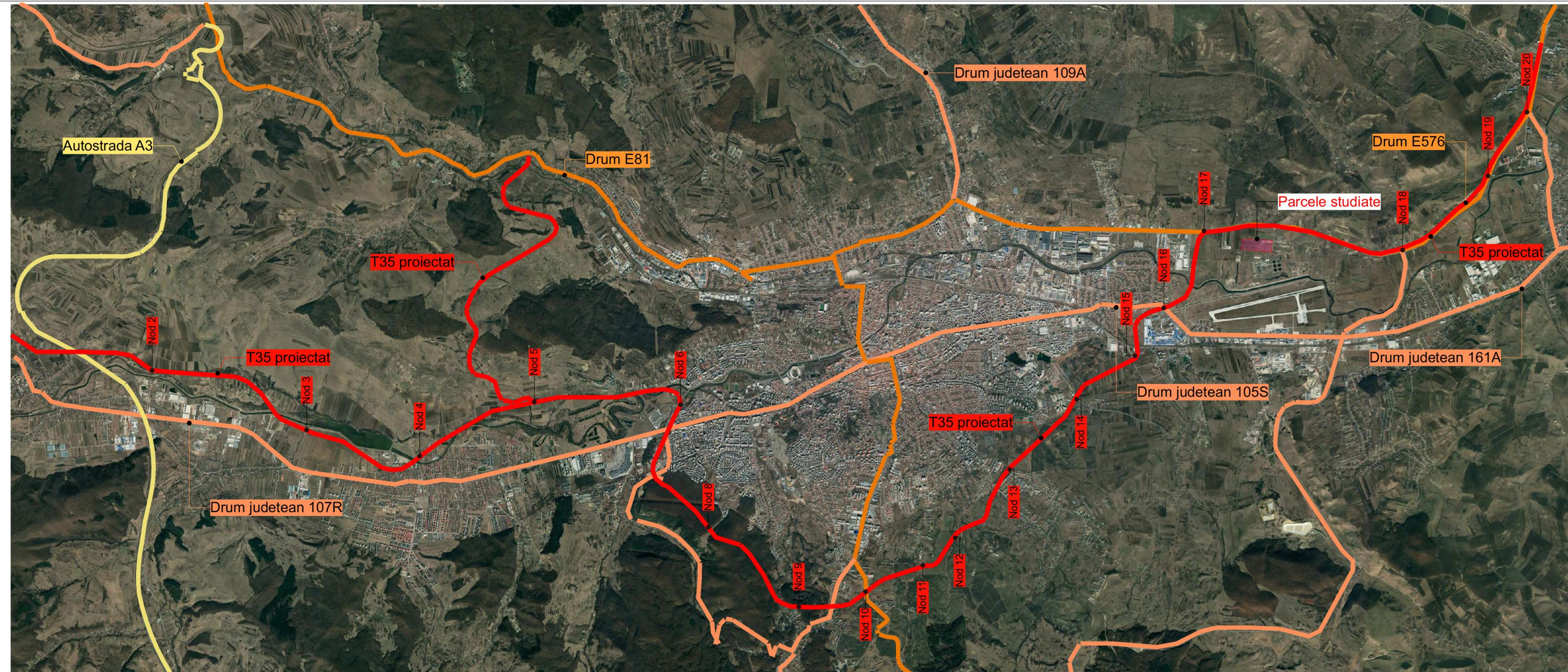
Apele pluviale vor fi tratate printr-un separator de hidrocarburi și deznisipator, după care vor fi stocate în rezervoare tip stormbox sub aleiile centrale ale centrului logistic. Preaplinul va fi condus printr-o rețea pluvială, spre emisar, utilizându-se gura de vărsare existentă în dig. Traseul va urma drumurile de exploatare De774/1 și De 2779 L. aprox. 1000m

#### Rețea de electricitate

Alimentarea cu energie elctrică se va face din linia de 10kV existentă la sud de amplasament, pe traseul drumurilor publice de exploatare De774/1 și De 2779 L. aprox. 850m

#### Rețea de gaz

Alimentarea cu gaz se va face din conducte existentă pe șoseaua de centură și pe traseul De774/1



# ANALIZĂ ACCESIBILITATE ZONĂ

## Scopul analizei :

Evidențierea legăturilor zonei studiate cu rețeaua de căi de comunicații existentă și viitoare.

## Surse documentare:

PUZ TransRegio T35 în curs de elaborare

## Concluzie:

Arealul studiat este amplasat în vecinătatea drumurilor europene E81 și E576, legături regionale între județele Zalău, Cluj, Baia-Mare și este accesibil prin capetele de legătură ale bulevardului Muncii către Est și Vest, bulevard de mare capacitate, 4 benzi, cu rol de centură de nord. Un element major de infrastructură este drumul Transregio 35, al cărui studiu de fezabilitate este aproape de finalizare, proiect ce urmează a fi finanțat prin PNRR și care are ca dată declarată de finalizare anul 2026.

Proiectul Transregio T35 are un punct de conectare cu E81 în nodul 17, fiind foarte aproape de zona amplasamentului studiat și făcând din această zonă una ideală pentru urbanizare. Poziționarea la marginea municipiului Cluj-Napoca, dar început estic de zonă metropolitană, conectat la artere majore de trafic (ref. Aeroport, Centura Vâlcele Apahida, TR35 Centura Metropolitana Cluj) conferă o accesibilitate ridicată la nivelul întregii zone metropolitane.

## LEGENDĂ

- AREAL STUDIAT
- AUTOSTRADĂ
- DRUM EUROPEAN
- DRUM JUDEȚEAN
- CENTURĂ METROPOLITANĂ TRANSREGIO TR35

# TRANS FORM /

ARHITECTURA NV

Str. Republicii 81 / 7

Cluj Napoca 400489 RO

+40264430687

office@trans-form.ro

www.trans-form.ro

Echipe de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Vlad Negru

arh. Catrinel Moldovan

Semnat digital de Vlad-Andrei Negru

Motiv: RUR

Specialist cu drept de semnătură

exigente D20 E F6

G6

Data: 2024.04.15

11:38:35 +03'00'

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

PAȚIU VASILE-SORIN

ADRESA / ADDRESS:

RO CJN B-dul Muncii

RO CJN str. Cireșilor, nr.65

PROIECT / PROJECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC

ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII

NR.350/2001 ACTUALIZATĂ - ZONĂ

LOGISTICĂ ȘI INDUSTRIALĂ CU

FUNCȚIUNI CONEXE

ADRESA / ADDRESS:

RO CJN B-dul Muncii

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

Analiza accesibilitatea zonei

Proiect nr. / Project no. : 1116/2022

Faza/ Phase: AVIZ OPORTUNITATE

pag: A.1

format: A3 + 840X297

data/ date: 19/08/2022

scară/ scale:

Ases proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.  
This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

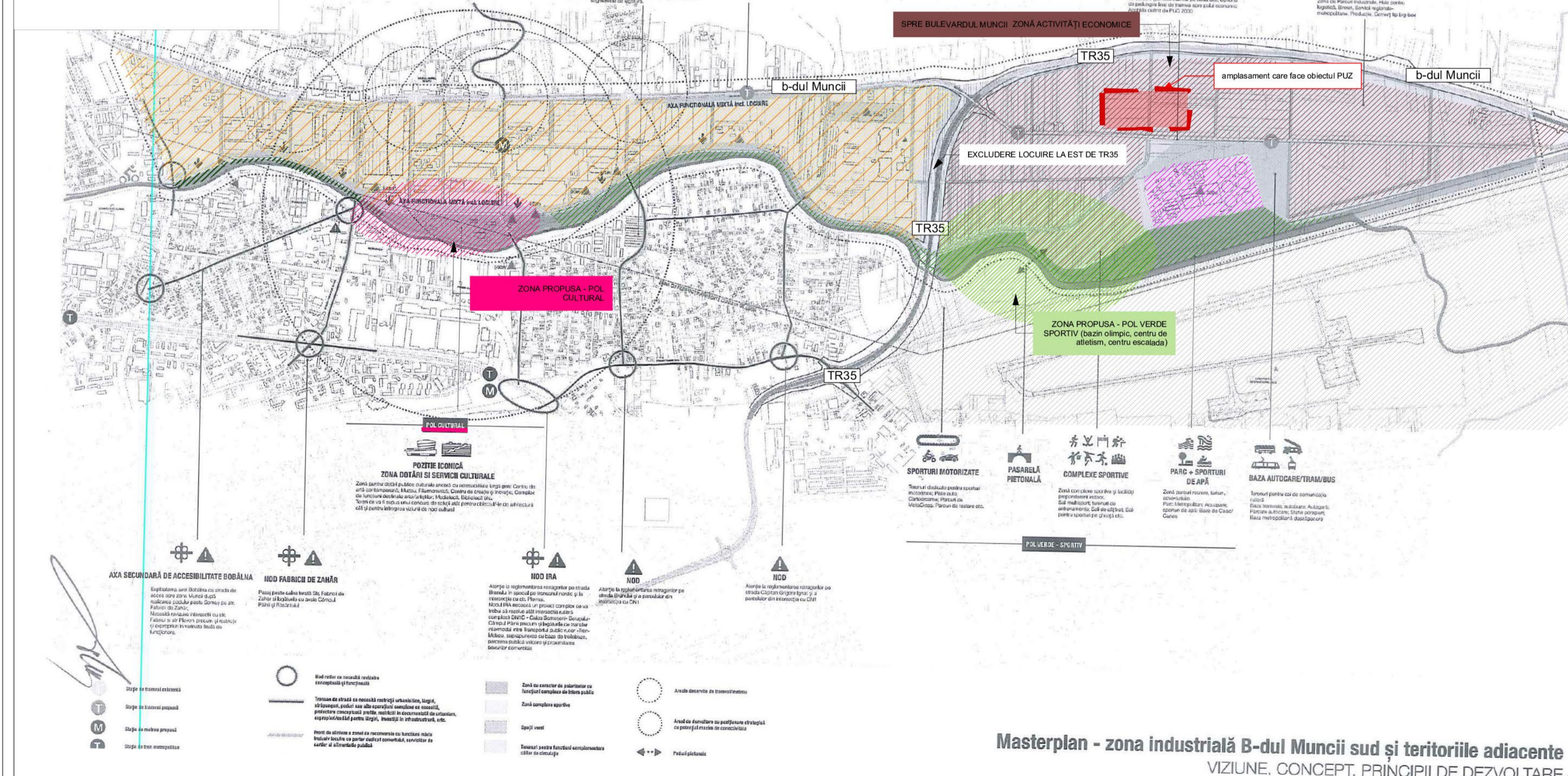


# Analiza privind distribuția funcțiilor și a dotărilor din zonă

## Situație actuală



# Funcțiuni propuse conform masterplan



## LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z**
- P.U.Z**
- TERITORIUL DE TIP GREEN-FIELD (teren agricol întins neexploatat, viran)
  - TERITORIUL DE TIP BROWNFIELD (teren agricol întins neexploatat, viran)
  - ZONA LOCUINTE
  - ZONA MIXTA LOCUINTE - SI DOTARI COMPLEMENTARE
  - POL SPORTIV PROPUȘ PRIN MASTERPLAN
  - POL CULTURAL PROPUȘ PRIN MASTERPLAN
  - ZONA AEROPORT
- FUNCȚIUNE DE SANATATE
  - FUNCȚIUNE DE SERVICE AUTO/ UTILAJE/ECHIPAMENTE / STATIE DE CARBURANTI
  - FUNCȚIUNE DE DEPOZITARE/ LOGISTICA/ DISTRIBUTIE
  - FUNCȚIUNE DE PRODUCTIE INDUSTRIALA
  - CENTRE DE COLECTARE
  - DOTARI EDILITARE / STATIE EPURARE
  - FUNCȚIUNE COMERCIALĂ - COMERT EN GROS/ COMERT CU MATERIALE DE CONSTRUCTII
  - FUNCȚIUNE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI ACTIVITĂȚI EDUCATIVE
  - FUNCȚIUNE DE ACTIVITATI ADMINISTRATIVE LEGATE DE DOMENIUL INDUSTRIAL - CLADIRI DE BIROURI PENTRU INDUSTRIE

**Scopul analizei :**  
 Pentru identificarea funcțiilor și a dotărilor existente și propuse prin documentații de urbanism aprobate.

**Metodologia de calcul:**  
 Pentru identificarea funcțiilor din cartier s-a parcurs pietonal zona studiată și s-au marcat pe plan funcțiile întâlnite. Sedile societăților comerciale au fost marcate pe hartă cu ajutorul Google Maps.

**Observații și concluzii:**  
 Zona studiată este caracterizată de trei tipologii majore: zona de tip green-field, preponderent, zona de tip brown-field cu teritorii industriale construite înainte de 1990 și o zonă cu funcțiuni diverse, preponderent economice majoritatea dezvoltate recent.  
 Terenul studiat se încadrează în zona green-field, fiind constituit din terenuri agricole, neexploatate, virane.  
 Teritoriile de tip brown-field prezente sunt constituite din spații industriale, majoritatea având condiții precare de utilizare.  
 Se constată faptul că locuirea este foarte puțin prezentă în acest areal, sub 0,2%, în zona arealului studiat.

Potrivit Masterplanului se observă că s-au ales doi poli majori de tip ancora cu funcțiuni publice. Primul este polul cultural, amplasat în axul străzii Beiușului, care va conține dotări de tip muzeu, centru de artă, centru cultural, mediatică, teatru. Cel de al doilea pol va fi polul verde sportiv, amplasat în extremitatea vestică a pistei aeroportului, de la Centura TR35 la stația de epurare, cu funcțiuni de tip bazin olimpic, centru de atletism, centru de escaladă etc.

Activitățile economice se vor menține cu precădere spre Nordul zonei, spre Bulevardul Muncii. Locuirea este propusă să fie distribuită în partea estică a zonei studiate prin Masterplan, alături de funcțiuni complementare precum servicii, birouri, comerț, centre medicale, instituții publice.  
 Având în vedere aspectele menționate în paragrafele de mai sus referitoare la amplasarea celor doi poli de interes cu funcțiuni publice, poziționarea activităților economice în partea nord-vestică conform Masterplan Bulevardul Muncii, amplasarea terenului studiat într-o zonă greenfield în apropierea stației de epurare și a bulevardului Muncii, precum și absența locuirii într-o rază de 1800 de metri de la centrul amplasamentului studiat, se concluzionează că nu este necesară adăugarea de funcțiuni publice.

### TRANSFORM

ARHITECTURA NV

Sr. Republicii 81/7  
 Cluj Napoca 400489 RO  
 +40264430687  
 office@trans-form.ro

www.trans-form.ro  
 Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru  
 proiectat: arh. Cătălina Ionescu  
 arh. Andrei Niculescu

Semnat digital de  
 Vlad-Andrei Negru  
 Motiv: RUR  
 Specialist cu drept  
 de semnătură  
 exigențe DZO E F6  
 G6  
 Data: 2024.04.15  
 11:08:13 +03'00'

BENEFICIAR / BENEFICIARY:  
**PAȚIU VASILE-SORIN**  
 ADRESA / ADDRESS:  
 str. Ciresilor, nr.65

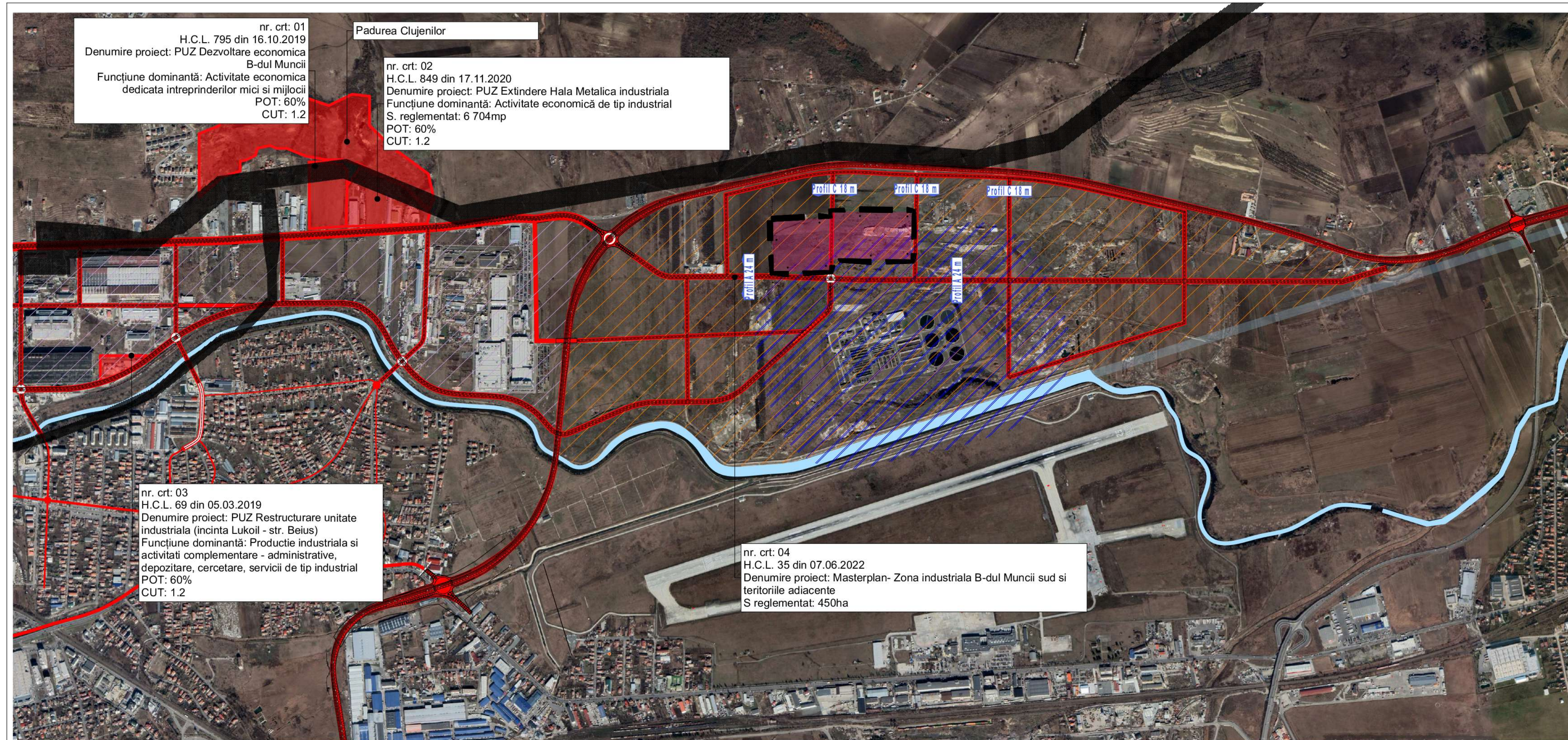
PROIECT / PROJECT:  
**P.U.Z DEZVOLTARE ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCULTOARE CLUJ N-E LATURA SUDICĂ.**

ADRESA / ADDRESS:  
 Cluj-Napoca,

DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
**Analiza privind distribuția funcțiilor și a dotărilor din zona**

Proiect nr. / Project no. **1116/2022**  
 Faza/ Phase: P.U.Z  
 pag: A2  
 format:  
 scară:  
 data/ date: 11/04/2024

Amplasamentul este prezentat în scopul prezentației și nu reprezintă o garanție de realizare a proiectului. Proiectul este prezentat în scopul prezentației și nu reprezintă o garanție de realizare a proiectului. Proiectul este prezentat în scopul prezentației și nu reprezintă o garanție de realizare a proiectului.



# Analiză tendințe de dezvoltare în zonă

## LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITE DE PROPRIETATE A PARCELELOR CE AU GENERAT P.U.Z.
- TRAMA STRADALE NOUA, CONFORM MASTERPLAN REGLEMENTAT PRIN HCL NR. 35/7.06.2022
- ZONA DE EST CONFORM MASTERPLAN REGLEMENTAT PRIN HCL NR. 35/7.06.2022
- ZONA DE VEST CONFORM MASTERPLAN REGLEMENTAT PRIN HCL NR. 35/7.06.2022
- ZONA DE PROTECȚIE STAȚIE DE EPURARE

**Analiza tendințelor de dezvoltare a localității pe baza documentațiilor de urbanism elaborate sau în curs de elaborare**

**Scopul analizei:**  
Evidențierea dinamicii de dezvoltare a localității prin prisma documentațiilor de urbanism inițiate.

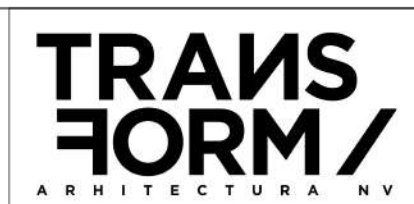
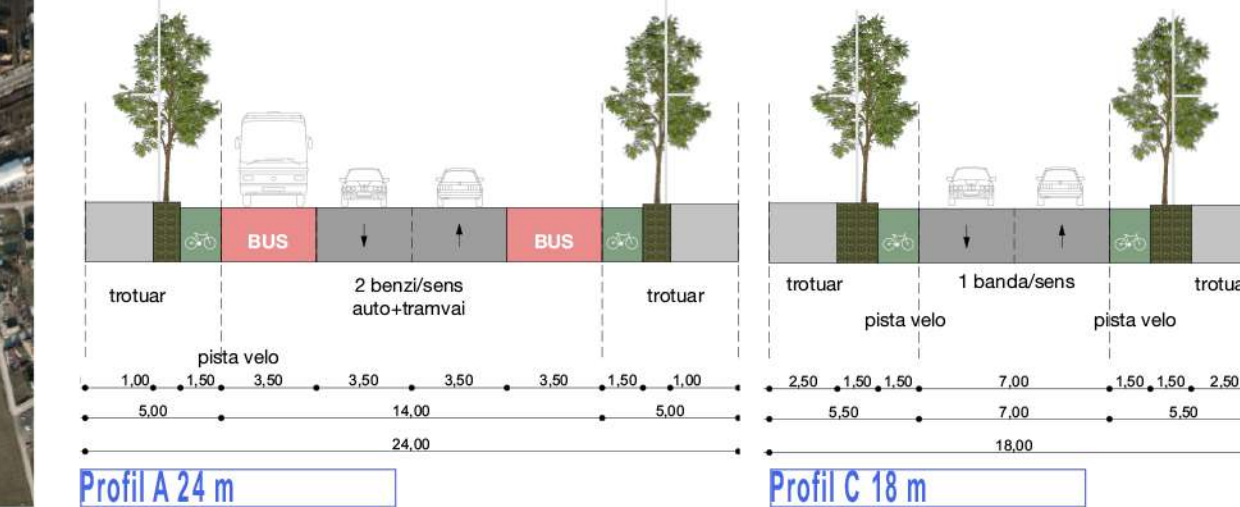
**Surse documentare:**  
Documentații aflate în consultare publică la autoritatea publică locală și suprapunerea Masterplanului Zona industrială Bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente- aprobat prin HCL 451/2022 - <https://primariaciuclujnapoca.ro/consiliu-local/hotarare-de-consiliu/hotararea-451-din-2022/>

**Concluzii:**  
Se remarcă faptul că în zona de Est a porțiunii studiate există un teritoriu vast ne-exploatat, de tip green-field, cu terenuri virane și cu un parcaler agricol, iar în zona de Vest există puține investiții recente. Prin HCL 35 din 07.06.2022, "Masterplan Zona industrială Bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente se propune ca zona de Vest să se transforme din teritoriu Brown-field în teritoriu cu funcțiuni care au impact și interacțiune publică, de tip locuințe, servicii, comerț, birouri, muzee, spații culturale, teatre, centre medicale, instituții publice, școli, etc.

Prin HCL 35 din 07.06.2022, "Masterplan Zona industrială Bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente se propune o nouă trasa stradală actualizată, pentru partea de Est, din care face parte și arealul studiat. Teritoriul este reglementat prin PUG-ul actual și prin Masterplanul aprobat, ca teritoriu pentru funcțiuni economice.

Situarea terenurilor studiate în afara culcuorului de zbor și existența în zonă a infrastructurii de utilități majore, în oferă o premisă de exploatare a zonei.

**Profiluri noi reglementate în Masterplan aprobat prin HCL 35 din 07.06.2022**



Str. Republicii 81 / 7  
Cluj Napoca 400489 RO  
+40264430687  
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro  
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Vlad Negru

arh. Catrinel Moldovan



BENEFICIAR / BENEFICIARY:

### PAȚIU VASILE-SORIN

ADRESA / ADDRESS:  
RO CJN str. Cireșilor, nr.65

PROIECT / PROJECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ - ZONĂ LOGISTICĂ ȘI INDUSTRIALĂ CU FUNCȚIUNI CONEXE

ADRESA / ADDRESS:  
RO CJN B-dul Muncii

DENUMIRE / LAYOUT NAME:  
Analiza tendințe de dezvoltare ale zonei

Proiect nr. / Project no. : 1116/2022

Faza/ Phase: AVIZ OPORTUNITATE

pag: A3

format: A3 + 840X297

data/ date: 19/08/2022

scară/ scale:  
Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, exprimat și prealabil.  
This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.