

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării	P.U.Z DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCOLITOARE CLUJ N-E LATURA SUDICĂ
Amplasament	OCOLITOARE CLUJ N-E LATURA SUDICĂ, Cluj-Napoca, jud.Cluj. EXTRASE CARTE FUNCİARĂ: Nr. 271772 / Nr. 272456 / Nr. 293355 / Nr. 302943 / Nr. 302165 / Nr. 302871 / Nr. 271181 / Nr. 344029 / Nr. 336000 / Nr. 271182 / Nr. 299956 / Nr. 290880 / Nr. 283750 / Nr. 300248 / Nr. 300274 / Nr. 294133 / T44, P20/1 și 350616
Beneficiar	PAȚIU VASILE - SORIN Str.Cireșilor, nr.65 , Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Proiectant	TRANS-FORM ARHITECTURA NV S.R.L. str. Republicii nr.81, ap.7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Faza de proiectare	P.U.Z
Nr. documentație	1116/2022
Data elaborării	Martie 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT URBANISM:

TRANS FORM S.R.L.

Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTAT:

Arh.urb Vlad Andrei NEGRU

Arh. Catrinel Moldovan

Arh. Andrei Niculaș

S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresa:

Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania

Telefon/Fax: 0040 264 430687

E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

Cont:

RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX Banca Transilvania, Cluj-Napoca

RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

Se întocmește prezenta documentație la cererea beneficiarului Sorin Pațiu, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Cireșilor, nr.65.

Parcelele în studiu sunt situate în Cluj-Napoca, jud. Cluj și identificate prin extrasele C.F. Nr. 271772 / Nr. 272456 / Nr. 293355 / Nr. 302943 / Nr. 302165 / Nr. 302871 / Nr. 271181 / Nr. 344029 / Nr. 336000 / Nr. 271182 / Nr. 299956 / Nr. 290880 / Nr. 283750 / Nr. 300248 / Nr. 300274 / Nr. 294133 / T44, P20/1 și 350616, conform tabel 1 și plan atașat documentației.

1.1 Date de recunoaștere a documentației

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

Beneficiar: Sorin Pațiu, persoană fizică având domiciliul pe strada
Cireșilor, nr.65

Proiectantul general: Trans Form Arhitectura NV SRL

Proiect nr. : 1116/2022

Data elaborării: Martie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

Arealul propus spre reglementare se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj – Napoca, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 2186 din 12.08.2022.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor din arealul propus spre reglementare este detaliat în Tabel 1 – extrase C.F.

TABEL 1 – extrase C.F.

nr. crt.	NR.CF		MP
1	271772	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana – Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
2	272456	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana – Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
3	293355	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	11,600
4	302943	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	11,600
5	302165	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	11,600
6	302871	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	4,300
7	271181	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	8,600
8	344029	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana – Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	2,900
9	336000	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
10	271182	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,799
11	299956	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	2,900
12	290880	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	2,900
13	283750	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	5,800
14	300248	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	3,600
15	300274	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	3,441
16	294133	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	10,000
17	T44,P20/1	Biji Cornelia	4,200
18	350616	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana – Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
19	0	Suprafață de teren neatribuită niciunui nr.CF - aflată între parcele studiate.- Gol cadastral	341
		Total	112,781

Se propun următoarele lucrări:

- Reparcelare teren;
- Realizare drumuri;
- Construire imobile unde se vor desfășura activități administrative, de producție industrială/cvasiindustrială, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare, depozitare, logistică, service, showroom, respectiv activitățile descrise în regulamentul de urbanism la capitolul Caracterul zonei- Utilizari admise și Utilizari admise cu condiționări ;
- Realizare bransamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale;

Tema-program pleacă de la prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat **UTR UEmm - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice mici și mijlocii**. De asemenea, zona studiată este cuprinsă în Masterplanul – Zonă industrială B-dul Muncii SUD și teritoriile adiacente – studiu aprobat prin **HCL nr.451 din 07.06.2022**.

Zona în care se află situat amplasamentul are un potențial imens de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției, cât și datorită faptului că investiția propusă vine ca o necesitate a dezvoltării zonei și ca urmare a cererii de spații logistice care momentan lipsesc. Prin investiția propusă este susținută dezvoltarea economică a zonei.

Elementele aflate în vecinătatea zonei de studiu au avut, de asemenea, un aport important în conturarea temei – program. 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 Metropolitană Cluj) conferă o accesibilitate ridicată la nivelul întregii zone metropolitane, iar propunerea unor imobile de tip hale cu diverse funcțiuni: hale industriale, depozite, producție este oportună.

Tema-program a avut un element generator important - prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat și contextul existent.

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

Conform C.U. nr. 2186 din 12.08.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, terenul se află în **UTR UEMM - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice mici și mijlocii**. Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj, în intravilan.

Zona de studiu este mărginită:

la N: proprietate privată - T44 P810/2/1/3

la S: proprietate publică - drum De 2779 și de câteva parcele aflate în proprietate privată

la V: proprietate publică - drum De 2787, De 774/1

la E: proprietate publică - drum CAN 2775

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor imobile, cu activități economice în U.T.R. EM_S cu regim de înălțime redus, P+1 și amenajarea unor spații verzi cu acces public nelimitat, adiacente unei viitoare artere de circulații, în U.T.R. S_Va_S.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice – industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii, depozitare, logisticiă, etc. cu următoarele funcțiuni:

- Producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club) etc;
- Sediul / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc
- Parc de activități, centru de cercetare și formare profesională Incubator de afaceri
- Depozitare, logistică
- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial
- Service și mentenanță diversă
- Desfacere de produse, showroom, comercială en gros și en detail
- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare, alimentație publică
- Elemente de infrastructură edilitară
- Platforme de parcare / parcări / garaje
- Centru de colectare și depozitare materiale reciclabile, depozitare și valorificare deșeurilor și materiale reciclabile
- Autoservice, spălătorie auto Stație de combustibili cu servicii aferente
- Pavilioane temporare fixe sau mobile pentru funcțiuni complementare sau evenimente - foodtruck, amenajări peisajere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deșeurilor industriale, tehnologice etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014.
- Masterplanul – Zonă industrială B-dul Muncii Sud și teritoriile adiacente – studiu aprobat prin HCL nr. 451 din 07.06.2022.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 2186 din 12.08.2022

- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim
- Aviz de oportunitate nr. 269 din 21.12.2022

Alte surse documentare care au stat la baza propunerii:

- P.U.G. – Regulament local de urbanism - <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/regulament-local-de-urbanism/>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Teritoriul situat la sud de Bulevardul Muncii și la nord de râul Someș, este parte din lunca râului Someș și este parțial construit cu funcțiuni predominant industriale și economice. În zonă se disting două tipologii majore de teritoriu: 56% green-field – teritorii agricole întinse, neexploatate, 30% teritorii de tip brown-field – teritorii industriale construite înainte de anii 1990, și 15% teritorii cu funcțiuni diverse recent dezvoltate, preponderent funcțiuni economice.

Zona industrială de tip brown-field este dominată de spații industriale dezafectate sau în condiții precare de utilizare – construite în perioada anilor 1970-1980, aflate în prezent în proprietate privată – spații administrate deficitar, ce se află după caz într-o stare majoră de degradare.

Există puține cazuri de hale modernizate conform pentru a răspunde standardelor în vigoare pentru fiecare sector. În jumătatea de Vest a zonei situată la sud de bulevardul Muncii și la nord față de Someșul Mic, terenul este irigat de o rețea de străzi relativ ortogonale publice sau de incintă ale fostelor platforme industriale. În schimb în jumătatea de Est este parcele sunt traversate de o rețea mai puțin densă de drumuri de exploatare agricolă.

Toate incintele industriale, fără excepție, adiacente râului Someș întorc spatele către acesta prin limite precum: garduri, elemente de infrastructură, funcțiuni tehnologice, și altele.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Teritoriul situat la sud de Bulevardul Muncii și la nord de râul Someș este poziționat la interferența dintre 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. Amplasarea zonei reglementate este la marginea municipiului, la începutul de zonei metropolitane, iar parcelele sunt poziționate adiacent arterelor majore de trafic și transport public existente și viitoare (ref. Aeroport, Centura Valelele Apahida, TR35 Centura Metropolitană Cluj, Drumul Expres Someș, tren metropolitan, metrou) astfel încât să confere zonei un statut strategic din punct de vedere funcțional pentru funcționalitatea întregului spațiu metropolitan / regional.

Acest teritoriu are valențele și capacitatea de a deveni al doilea pol de importanță funcțională după centrul istoric al Clujului; este amplasat periferic față de limitele UAT ale municipiului Cluj-Napoca, dar central față de limitele zonei metropolitane funcționale. Pe viitor, acest teritoriu va avea un mix funcțional care va asigura: un echilibru între elementele constitutive, un rol de complementaritate cu funcțiunile din bazinul imediat înconjurător și un rol de completare și maximizare a potențialului funcțional al întregii zone metropolitane.

În partea estică a zonei delimitată de sudul bulevardului Muncii și de nordul râului Someș, unde se află și amplasamentul studiat, teritoriul se caracterizează prin terenuri cu specific Green-field, terenuri virane aflate pe un teritoriu însemnat ca suprafață, având un parcelar agricol. Acest teritoriu este reglementat prin PUG-ul actual ca teritoriu pentru funcțiuni economice, destinație ce rămâne în continuare actuală.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- **Localizare în municipiu** – teritoriul studiat este situat în partea nordică a municipiului Cluj Napoca, în vecinătatea Bulevardului Muncii, la sud de acesta.
- **Geomorfologia terenului** – Suprafața terenului în zonă prezintă o foarte ușoară înclinare dinspre nord spre sud, înclinare și conformația terenului neavând rol hotărâtor de modelare actuală.
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în zonă există rețelele edilitare, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca, la sud de Bulevardul Muncii și la Nord față de râul Someș, într-un areal preponderent neurbanizat.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

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.

Terenul studiat se încadrează în zona green-field, fiind constituit din terenuri agricole, neexploatate, virane.

În ceea ce privește accesibilitatea față de rețelele edilitare, aceasta este un avantaj datorită faptului că:
- există conductă de apă potabilă pe drumul public existent de exploatare De774/1, la aproximativ 600m 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. Preaplinul de la apele pluviale va fi condus printr-o rețea pluvială, spre emisar, utilizandu-se gura de vărsare existentă în dig, iar traseul va urma drumurile de exploatare De774/1 și De 2779 L. aprox. 1000m.

La aproximativ 850m, este amplasată linia de 10kV existentă la sud de amplasament, pe traseul drumurilor publice de exploatare De774/1 și De 2779 L, lucru care va facilita alimentarea cu energie electrică.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relieful**

Zona amenajată a terenului este relativ plană ne-existând diferențe de nivel considerabile mai mari de 50 cm.

- **Rețeaua hidrografică**

În zonă se observă prezența unui curs de apă, Someșul Mic, situat la sud față de parcelele studiate.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasivă.

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

Potențialul de producere a alunecărilor de teren primare este mediu, iar potențialul de producere a alunecărilor reactivate este ridicat.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Zona studiată este la marginea municipiului Cluj-Napoca și început estic de zonă metropolitană, în vecinătatea drumurilor europene E81 și E576, conectat la artere majore de trafic, precum: Aeroport, Centura Vâlcele Apahida, TR35 Centura Metropolitană Cluj. Drumul Transregio 35 (TR35), aflat în faza studiu de fezabilitate, care are ca dată declarată de finalizare anul 2026, reprezintă un punct de conectare cu E81 în nodul 17, fiind foarte aproape de zona amplasamentului studiat.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în cartier.

Circulația velo lipsește complet.

Din imediată apropiere a ansamblului se face accesul pe Bulevardul Muncii, un bulevard de mare capacitate cu 4 benzi care are și rol de centură de nord, care este prevăzut cu linie de tramvai ce are capătul de linie la mijlocul zonei studiate. Din punct de vedere al transportului public pe lângă tramvai mai există linii de autobuz ce conectează zona de oraș, toate dezvoltate în lungul unicului bulevard.

Bulevardul Muncii este considerată o artera majoră - unică - de acces și distribuție pe întreaga suprafață de 450 ha.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul din imediata vecinătate a amplasamentului studiat este tip green-field, este o zonă neurbanizată.

Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale de minim $h/2$ și retrageri în aliniament variabile, între 14- 20m.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența unui curs de apă, prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi vor fi organizate astfel:

U.T.R. Em_S – Zonă activități economice

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisajeră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm.

UTR S_Va_S – Subzonă verde

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisajeră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative in zona studiata.

- **Principalele disfuncționalități**

- Structură funcțională neîncheată
- Întoarcerea spatelui spre Someș
- Prezența unor suprafețe însemnate de terenuri agricole

- Lipsa funcțiuni în zonă

2.6. Echiparea edilitară

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

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.

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

Alimentarea cu energie electrică 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.

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

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluați de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

În prezent zona se dorește a deveni o zonă de interes pentru funcțiunile economice, de producție, logistice, de servicii și sănătate.

Conform MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente, zonele din sudul Bulevardului Muncii vor fi bine conectate printr-o serie de investiții de infrastructură precum: Centura metropolitană TR35, Magistrala Velo metropolitană pe axul Someșului, Trenul Metropolitan, Metroul, Străzile Răsăritului, Câmpul Pâinii, Podul Fabricii de Zahăr, Podul și strada Beiușului, Extindere linie tramvai, Extindere linii de autobuz, toate fiind propuse realizării până în 2050, astfel deschizând posibilitatea dezvoltării zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizează realizarea intervenția în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 – UTR Em_S – Zonă de activități economice; construirea unor imobile de tip hale, cu regim de înălțime P+1

- Zona de interes 2 – UTR S_Va_S – Subzonă verde; amenajarea zonei verzi adiacente unor viitoare artere de circulații în spații verzi cu acces public nelimitat, care ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit Analiza tendințelor de dezvoltare a localității pe baza documentațiilor de urbanism elaborate sau în curs de elaborare, care are ca scop evidențierea dinamicii de dezvoltare a localității prin prisma documentațiilor de urbanism inițiate.

Se remarcă faptul că există un teritoriu vast ne-exploatat, de tip green-field, cu terenuri virane și cu un parcelar agricol, iar în zona de Vest există puține investiții recente. Prin HCL 451 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 tipul locuințe, servicii, comerț, birouri, muzee, spații culturale, teatre, centre medicale, instituții publice, școli, etc.

Prin HCL 451 din 07.06.2022, "Masterplan Zona industrială Bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente se propune o nouă trama 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.

În analiza de distribuție a funcțiilor s-a studiat necesitatea diversificării zonei de locuire cu funcțiuni complementare care să aibă și scopul ilustrării funcțiilor și a dotărilor existente și propuse prin documentații de urbanism aprobate. Pentru identificarea funcțiilor din cartier s-a parcurs pietonal zona studiată și s-au marcat pe plan funcțiile întâlnite. Sediile societăților comerciale au fost marcate pe hartă cu ajutorul Google Maps. În concluzie zona studiată este caracterizată de trei tipologii majore: zona de tip green-field, preponderentă, 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%.

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, mediatecă, 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.

Analiza privind accesibilitatea zonei are ca și scop evidențierea legăturilor zonei studiate cu rețeaua de căi de comunicații existentă și viitoare.

Concluzia analizei:

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 Metropolitană Cluj) conferă o accesibilitate ridicată la nivelul întregii zone metropolitane.

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.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- prevederilor Masterplan- Zona Industrială bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente, întocmit de Atelier RVD Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 451/07.06.2022
- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 493/22.12.2014.
- Valorificarea unui teren situat la margine de municipiu, dar început de zonă metropolitană, conectat la artere majore de trafic și transport public existente și viitoare
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevăzute prin PUG.
- Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei.

Regimul juridic

Teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 112.781 mp.

Regimul economic

Conform C.F. Nr. 271772 / Nr. 272456 / Nr. 293355 / Nr. 302943 / Nr. 302165 / Nr. 302871 / Nr. 271181 / Nr. 344029 / Nr. 336000 / Nr. 271182 / Nr. 299956 / Nr. 290880 / Nr. 283750 / Nr. 300248 / Nr. 300274 / Nr. 294133 / T44, P20/1 și 350616, terenurile pentru care se solicită emiterea Avizului de Oportunitate au o suprafață totală de 112.781 mp.

Folosința actuală a terenurilor este:

- „arabil” pe o suprafață de 11.500mp,
- pentru celelalte parcele nu se specifică în cartea funciara folosința terenului

Destinația zonei conform P.U.G.:

Amplasamentul studiat se află amplasat în U.T.R. UEmm – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate este situat în UEmm – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii.

Prevederile detaliate U.T.R.-ului se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 2186 din 12.08.2022, anexat la prezenta documentație.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Prin instituirea subzonei S_Va_S, se propune o zonă verde pentru ansamblul propus, adiacentă arterelor de trafic majore care va putea fi folosită și de cei care muncesc în zonă și va ajuta la diminuarea poluării fonice sau de altă natură. Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.4. Modernizarea circulației în funcție de prevederile P.U.G. și studiile de fundamentare

Organizarea circulației are la bază Masterplan Zona Industrială Bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente, aprobat prin HCL 451 din 7.06.2023:

- Circulații auto și pietonale aferente celor două noi străzi adiacente terenurilor studiate pentru care a fost prevăzut un profil de 18m, care curpinde atât circulații pietonale, velo, spații verzi și câte o bandă pe sens
- Asigurarea unor platforme de parcare / parcări / garaj

3.5. Zonificarea funcțională

Se propune următoarea zonificare funcțională:

Teritoriul s-a restructurat în 2 UTR-uri, prin reșezarea limitelor de UTR pe limitele cadastrale.

- UTR EM_S - **Zonă de activități economice:** Zonă de imobile de tip hale unde se vor desfășura activități industriale, cvasiindustriale, de depozitare și utilizări funcționale conform Regulamentului propus pentru UTR S_EM_S
- UTR S_Va_S - **Subzonă verde** Zona verde, amenajarea zonei verzi adiacente unei viitoare artere de circulații, conform Planului director B-dul Muncii, aprobat prin HCL 451/2022 și va avea rol de spațiu de odihnă și relaxare pentru personalul care lucrează în zonă.

La nivelul ariei reglementate, bilanțul teritorial este următorul:

BILANȚ TERITORIAL - LA NIVELUL ARIEI REGLEMENTATE								
NR.CRT.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS		POT	EXISTENT	PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
		SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%			
1	Teren liber de construcții	112781	100.00%	0.00	0.00%		0.0%	49%
2	Construcții existente	0	0.00%	0.00	0.00%	CUT	0.00	1.11
3	Construcții propuse	0	0.00%	55320.00	49.05%	Ac	0.00	55,320.00
4	Spații verzi pe sol natural	0	0.00%	21998.00	19.51%	Ad	0.00	125,614.00
5	Spații verzi peste subsol	0	0.00%	0.00	0.00%			
6	Pietonale	0	0.00%	2040.00	1.81%			
7	Circulații	0	0.00%	29582.00	26.23%			
8	Circulații - Domeniul Public	0	0.00%	0.00	0.00%			
9	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0	0.00%	3841.00	3.41%			
		112781.00	100.00%	112781.00	100.00%			

La nivelul fiecărui UTR reglementat, bilanțul teritorial este următorul:

NR.CRT.	UTR	BILANȚ TERITORIAL - UTR Em_S – Zonă de activități economice		EXISTENT		PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
		NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Em_S	NA	Teren liber de construcții	106,502.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR Em_S	NA	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR Em_S	NA	Construcții propușe	0.00	0.00%	55,320.00	51.94%
4	UTR Em_S	NA	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	15,719.00	14.76%
5	UTR Em_S	NA	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR Em_S	NA	Pietonale	0.00	0.00%	2,040.00	1.92%
7	UTR Em_S	NA	Circulații	0.00	0.00%	29,582.00	27.78%
8	UTR Em_S	NA	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR Em_S	NA	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	3,841.00	3.61%
				106502.00	100.00%	106502.00	100.00%

	EXISTENT	PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	52%
CUT	0.00	1.2
Ac	-	55,320.00
Ad	-	125,614.00

POT max reglementat = 60%
CUT max reglementat = 1,20

NR.CR T.	UTR	BILANȚ TERITORIAL - UTR S_Va_S – Subzonă verde cu acces public nelimitat		EXISTENT		PROPUS_POSIBILI TĂȚI DE MOBILARE	
		NR. PARCE LĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR S_Va_S	NA	Teren liber de construcții	6,279.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR S_Va_S	NA	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR S_Va_S	NA	Construcții propuse	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	UTR S_Va_S	NA	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	6,279.00	100.00%
5	UTR S_Va_S	NA	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR S_Va_S	NA	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
7	UTR S_Va_S	NA	Circulații	0.00	0.00%	0.00	0.00%
8	UTR S_Va_S	NA	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR S_Va_S	NA	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	0.00	0.00%
				6279.00	100.00%	6279.00	100.00%

	EXISTENT	PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	0%
CUT	0.00	0.00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat = 5%
CUT max reglementat = 0,1

La nivelul fiecărei parcele, bilanțul teritorial este următorul:

BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CR T	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Em_S	Parcela 1	Teren liber de construcții	1,331.00	100.00 %	0.00	0.00%
2	UTR Em_S	Parcela 1	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR Em_S	Parcela 1	Construcții propuse	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	UTR Em_S	Parcela 1	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5	UTR Em_S	Parcela 1	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR Em_S	Parcela 1	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
7	UTR Em_S	Parcela 1	Circulații	0.00	0.00%	1,331.00	100.00 %
8	UTR Em_S	Parcela 1	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR Em_S	Parcela 1	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	0.00	0.00%
				1331.00	100.00 %	1331.00	100.00 %

	EXISTENT	PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	0%
CUT	0.00	0.00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat = 5%
CUT max reglementat = 0,1

BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CR T	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Em_S	Parcela 2	Teren liber de construcții	57,152.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR Em_S	Parcela 2	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR Em_S	Parcela 2	Construcții propuse	0.00	0.00%	31,116.00	54.44%
4	UTR Em_S	Parcela 2	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	8,537.00	14.94%
5	UTR Em_S	Parcela 2	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR Em_S	Parcela 2	Pietonale	0.00	0.00%	1,073.00	1.88%
7	UTR Em_S	Parcela 2	Circulații	0.00	0.00%	16,426.00	28.74%
8	UTR Em_S	Parcela 2	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR Em_S	Parcela 2	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	0.00	0.00%
				57152.00	100.00%	57152.00	100.00%

	EXISTENT	PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	54%
CUT	0.00	1.20
Ac	-	31,116.00
Ad	-	68,559.20

POT max reglementat = 60%
CUT max reglementat = 1,2

		BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPUS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR. CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR S_Va_S	Parcela 3	Teren liber de construcții	2,197.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR S_Va_S	Parcela 3	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR S_Va_S	Parcela 3	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	UTR S_Va_S	Parcela 3	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	2,197.00	100.00%
5	UTR S_Va_S	Parcela 3	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR S_Va_S	Parcela 3	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
7	UTR S_Va_S	Parcela 3	Circulații	0.00	0.00%	0.00	0.00%
8	UTR S_Va_S	Parcela 3	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR S_Va_S	Parcela 3	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	0.00	0.00%
				2197.00	100.00%	2197.00	100.00%

	EXISTENT	PROPUS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	0%
CUT	0.00	0.00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat = 5%
CUT max reglementat = 0,1

		BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPUS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Em_S	Parcela 4	Teren liber de construcții	3,841.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR Em_S	Parcela 4	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR Em_S	Parcela 4	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	UTR Em_S	Parcela 4	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5	UTR Em_S	Parcela 4	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR Em_S	Parcela 4	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
7	UTR Em_S	Parcela 4	Circulații	0.00	0.00%	0.00	0.00%
8	UTR Em_S	Parcela 4	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR Em_S	Parcela 4	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	3,841.00	100.00%
				3841.00	100.00%	3841.00	100.00%

	EXISTENT	PROPUS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	0%
CUT	0.00	0.00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat = 60%
CUT max reglementat = 1,2

		BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Em_S	Parcela 5	Teren liber de construcții	44,178.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR Em_S	Parcela 5	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR Em_S	Parcela 5	Construcții propuse	0.00	0.00%	24,204.00	54.79%
4	UTR Em_S	Parcela 5	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	7,182.00	16.26%
5	UTR Em_S	Parcela 5	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR Em_S	Parcela 5	Pietonale	0.00	0.00%	967.00	2.19%
7	UTR Em_S	Parcela 5	Circulații	0.00	0.00%	11,825.00	26.77%
8	UTR Em_S	Parcela 5	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR Em_S	Parcela 5	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	0.00	0.00%
				44178.00	100.00%	44178.00	100.00%

	EXISTENT	PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	55%
CUT	0.00	1.20
Ac	-	24,204.00
Ad	-	56,470.00
		53,014.72

POT max reglementat = 60%
CUT max reglementat = 1,2

		BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR		EXISTENT		PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR. CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR S_Va_S	Parcela 6	Teren liber de construcții	2,542.00	100.00%	0.00	0.00%
2	UTR S_Va_S	Parcela 6	Construcții existente	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	UTR S_Va_S	Parcela 6	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4	UTR S_Va_S	Parcela 6	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.00%	2,542.00	100.00%
5	UTR S_Va_S	Parcela 6	Spații verzi peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
6	UTR S_Va_S	Parcela 6	Pietonale	0.00	0.00%	0.00	0.00%
7	UTR S_Va_S	Parcela 6	Circulații	0.00	0.00%	0.00	0.00%
8	UTR S_Va_S	Parcela 6	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
9	UTR S_Va_S	Parcela 6	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.00%	0.00	0.00%
				2542.00	100.00%	2542.00	100.00%

	EXISTENT	PROPOS_POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	0%
CUT	0.00	0.00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat = 5%
CUT max reglementat = 0,1

BILANȚ TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUȘ_POȘIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR. CRT	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR S_Va_S	Parcela 7	Teren liber de construcții	1,540.00	10 0.0 0%	0.00	0.00%
2	UTR S_Va_S	Parcela 7	Construcții existente	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
3	UTR S_Va_S	Parcela 7	Pietonale	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
4	UTR S_Va_S	Parcela 7	Spații verzi pe sol natural	0.00	0.0 0%	1,540.00	100.00%
5	UTR S_Va_S	Parcela 7	Spații verzi peste subsol	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
6	UTR S_Va_S	Parcela 7	Pietonale	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
7	UTR S_Va_S	Parcela 7	Circulații	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
8	UTR S_Va_S	Parcela 7	Circulații - Domeniul Public	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
9	UTR S_Va_S	Parcela 7	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0.00	0.0 0%	0.00	0.00%
				1540.00	10 0.0 0%	1540.00	100.00 %

	EXISTENT	PROPUȘ_POȘIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0.00%	0%
CUT	0.00	0.00
Ac	-	-
Ad	-	-

POT max reglementat = 5%
CUT max reglementat = 0,1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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.

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, utilizandu-se gura de vărsare existentă în dig. Traseul va urma drumurile de exploatare De774/1 și De 2779 L. aprox. 1000m.

Alimentarea cu energie electrică 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.

Alimentarea cu gaz se va face din conducte existentă pe șoseaua de centură (bulevardul Mucii) și pe traseul De774/1.

Gospodărie comunală. Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate, în tomberoane îngropate.

3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

- **aer:** poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare,

oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

- **apa:** apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului, 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.

- **sol:** sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor angajați;
- autovehiculele în tranzit

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

- **flora, fauna:** amplasamentul studiat nu se află amplasat într-o zonă protejată, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

- **Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :**

- **a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

- Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 112.781 mp, iar impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

- **b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

- Planul propus se integrează în reglementările P.U.G. mun. Cluj-Napoca. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiunilor și organizarea spațiilor exterioare.

- **c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

- Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

- **d) problemele de mediu relevante pentru plan**

- Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale. 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.

● Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeurii. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

● **e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

● Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul mun. Cluj-Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

● **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :**

● **a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

● Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru.

● **b) Natura cumulativă a efectelor**

● Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

● **c) natura transfrontieră a efectelor**

● Nu este cazul de natură transfrontieră.

● **d) risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

● În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

● Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

● **e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

● Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 112.781 mp.

● **f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :**

● **i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural**

● Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de mari de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

● **ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

● Având în vedere funcțiunile propuse, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

● **iii) folosirea terenului în mod intensiv**

- Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea regularizării circulațiilor din zona studiată se vor face o serie de transferuri de proprietate cu domeniul public al UAT Cluj Napoca, conform tabelului de mai jos.

NR.CRT.	BILANȚ CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ	
	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Teren liber de construcții	112,781.00	100.00%	107,551.00	95.41%
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%
Total			112781.00	100.00%	112781.00	100.00%

În cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ sunt stabilite următoarele obiective de utilitate publică:

- Trecerea din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT odată cu implementarea HCL 451/2022, a unei suprafețe de 3,841 mp, aferentă infrastructurii drumuri
- Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT, a unei suprafețe de 1.335 mp, aferentă infrastructurii drumuri pentru regularizarea drumului De 774/1.
-

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Amplasamentul studiat este alcătuit din 18 parcele, după cum urmează:

nr. crt.	NR.CF		MP
1	271772	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
2	272456	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
3	293355	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	11,600
4	302943	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	11,600
5	302165	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	11,600
6	302871	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	4,300
7	271181	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	8,600
8	344029	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	2,900

9	336000	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
10	271182	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,799
11	299956	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	2,900
12	290880	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	2,900
13	283750	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	5,800
14	300248	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	3,600
15	300274	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	3,441
16	294133	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela	10,000
17	T44,P20/1	Biji Cornelia	4,200
18	350616	Pațiu Vasile-Sorin / Pațiu Ana - Daniela / Grecu Gheorghe-Marius /Grecu Camelia-Dorina	5,800
19	0	Suprafață de teren neatribuită niciunui nr.CF - aflată între parcele studiate.- Gol cadastral între parcele beneficiar	341
		Total	112781

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul zonei

Situarea terenurilor studiate în afara culuoarului de zbor și existența în zonă a infrastructurii de utilități majore, amplasarea în vecinătatea drumurilor europene E81 și E576, legături regionale între județele Zalău, Cluj, Baia-Mare și accesibilitatea prin capetele de legătură ale bulevardului Muncii către Est și Vest, bulevard de mare capacitate, 4 benzi, cu rol de centură de nord oferă o premisă de exploatare a zonei.

Accesibilitatea în zona arealului studiat este una ridicată atât datorită conectării cu drumurile existente, cât și a viitoarelor conexiuni precum element major de infrastructură este drumul Transregio 35, 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.

Având în vedere aspectele menționate în Masterplan și în analiza privind distribuția funcțiunilor și a dotărilor din zonă, 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.

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.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor P.U.G. Mun. Cluj-Napoca, întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493/22.12.2014
- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor Masterplan- Zona Industrială bulevardul Muncii Sud și teritoriile adiacente, întocmit de Atelier RVD Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 451/07.06.2022
- Valorificarea unui teren situat la margine de municipiu, dar început de zonă metropolitană, conectat la artere majore de trafic și transport public existente și viitoare

- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG Cluj-Napoca
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei
- Teritoriu de tip green field- neexploatat

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Reparcelare teren;
- Realizare drumuri;
- Construire imobile de tip hale;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Categorii de costuri:

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor private**

Data,
12.04.2024

Întocmit,
arh. Catrinel Ionescu

Verificat,
arh. Vlad Negru



Semnat digital de Vlad-
Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist
cu drept de semnătură
exigențe DZ0 E F6 G6
Data: 2024.04.16
16:05:59 +03'00'

UTR Em_S – Zonă de activități economice

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Spații destinate dezvoltării de structuri urbane specifice activităților economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfășurate de întreprinderi mici și mijlocii (dezvoltări greenfield). Clădirile modulare de tip hală, grupate de regulă în ansambluri dedicate, coerente și unitare, adăpostesc un număr variabil de unități economice și includ spațiile de producție și depozitare, administrative, de desfacere, prezentare etc. Accesele pentru clienți / public și cele tehnologice sunt în general separate și situate pe laturile opuse ale clădirilor. Dezvoltările se vor realiza în corelare cu Master Planul Bd.- ul Muncii, aprobat prin HCL 451 / 2022.

SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice – industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii, depozitare, logistică, etc. cu următoarele funcțiuni:

- Producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club) etc;
- Sediul / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc
- Parc de activități, centru de cercetare și formare profesională Incubator de afaceri
- Depozitare, logistică
- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial
- Service și mentenanță diversă
- Desfacere de produse, showroom, comercială en gros și en detail
- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare, alimentație publică
- Elemente de infrastructură edilitară
- Platforme de parcare / parcări / garaje
- Centru de colectare și depozitare materiale reciclabile, depozitare și valorificare deșeurilor și materiale reciclabile
- Autoservice, spălătorie auto Stație de combustibili cu servicii aferente
- Pavilioane temporare fixe sau mobile pentru funcțiuni complementare sau evenimente - foodtruck, amenajări peisajere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deșeurilor industriale, tehnologice etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

SECȚIUNEA C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituți de lege sau pentru transferul unor suprafețe de teren către Statul Român, indiferent de forma de administrare a acestora.

Parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a) Vor avea acces la un drum public direct sau printr-un drept de trecere;

- b) În cazul parcelelor situate la un drum public, lungimea frontului va fi mai mare sau egală cu 60 m;
- c) Suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp. Se admit pazele cu dimensiuni mai mici pentru realizare de obiective de infrastructură sau drumuri și/sau în vederea implementării Mater Plan Bulevardul Muncii, aprobat prin HCL 451/2022 sau a altor proiecte de interes public aprobate conform legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minim 8 m.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurire, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Construcțiile se vor amplasa fie retrase de la limitele laterale și posterioare de proprietate cu o distanță de minim 6 m, fie pe limita de proprietate, acolo unde se învecinează cu parcelă situată în UTR S_Va_S, având același proprietar, este Domeniul Public al UAT sau există un acord al vecinului în acest sens.

Totodată, este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se vor amplasa construcții alipite aceleiași limite, sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere, accesibile publicului. În situația amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spațiu liber, este permisă realizarea de fațade cu goluri și accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au același proprietar sau cu acordul proprietarului vecin, în cazul în care parcele au proprietari diferiți.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, cu respectarea regulilor privind protecția la incendiu. Se recomandă gruparea modulelor de hală în vederea optimizării utilizării spațiului de manevră și a infrastructurii edilitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere.

Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijlocele de stingere a incendiilor și mentenanță.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

Numărul de rampe de încărcare se va stabili în funcție de nevoile funcționale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de necesitățile funcționale, cu avizul Serviciului Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca.

Prin excepție, pentru funcțiunile cu caracter industrial, producție, depozitare, logistică, dat fiind nivelul avansat de automatizare și robotizare și a reducerii drastice a operațiunilor manuale și prin urmare a personalului angajat, se va prevedea un loc de parcare și un loc de garare biciclete la aprox 500 mp arie utilă.

În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile de hale înălțimea maximă la atic va fi de 18 metri, cu maxim 3 niveluri supraterane.

Pentru clădirile sau volumele dedicate funcțiunilor complementare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate – conform legislației de mediu specifice.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice și pe acoperișul terasă al imobilelor, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

Pentru platformele de parcare se vor prevedea sisteme de tratare a apelor pluviale cu deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre proprietățile vecine se vor realiza din stâlpi metalici și plasă bordurată, cu sau fără socluri de beton, dublate de perdele de vegetație și vor avea o înălțime maximă de 3,5 m. Se permite tratarea regisitrului superior cu elemente specifice de prevenire a intruziunii.

Se permite realizarea de împrejmuiri din alte materiale – panouri mari din beton, panouri metalice, etc, în interiorul parcelelor, pentru delimitarea de țărcuri tehnologice, depozitare de materiale în vrac sau alte necesități funcționale.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejmuiri în sensul prezentului regulament.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

La nivelul UTR, se admite un **POT maxim de 60%**.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Em_S este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori maxime ale indicelui POT:

- **Parcela 2 – POT maxim = 60%**
- **Parcela 5 – POT maxim = 60%**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La nivelul UTR, se admite un **CUT maxim de 1,2**.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Em_S este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori maxime ale indicelui CUT:

- **Parcela 2 – CUT maxim = 1,2**
- **Parcela 5 – CUT maxim = 1,2**

UTR S_Va_S – Subzonă verde

SECȚIUNEA A. – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată adiacent unei viitoare artere de circulație, conform Planului director B-dul Muncii, aprobat prin HCL 451/2022 și va avea rol de spațiu de odihnă și relaxare pentru personalul care lucrează în zonă.

SECȚIUNEA B. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații joase, medii, înalte
- alei pentru circulații pietonale și velo, circulații auto exclusiv pentru mentenanță, platforme de odihnă
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule / chioșcuri pentru alimentație publică, cu caracter nepermanent
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- terenuri de sport cu suprafața de joc maxim 1000 mp
- alimentație publică în construcții permanente cu caracter pavilionar și terase exterioare aferente
- accese auto, velo și pietonale către alte zone funcționale

Plantațiile și amenajările se vor realiza în baza unui proiect autorizat și verificat de verificatori atestați, conform legii. La realizarea proiectului se vor respecta toate exigențele privind securitatea în exploatare, accesibilitatea persoanelor etc.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someșului Mic vor prima în fața unor specii noi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale privind organizarea acestora

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la pct.1 și 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Elementele de mobilier urban se vor amplasa în funcție de conceptul de amenajare.

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere, etc se vor amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se admite realizarea de accese auto, velo și pietonale către alte zone funcționale și pentru mentenanță.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Se interzice realizarea de zone de staționare și parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere, etc întreținere vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri.

Construcțiile pentru alimentație publică vor avea maxim 1 niveluri supraterane. Înălțimea lor nu va depăși 5 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculelor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejuririle terenurilor de sport.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalații de irigare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 30 cm. Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someșului Mic vor prima în fața unor specii noi.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejuriri înalte, din stâlpi metalici și plasă, numai în jurul suprafețelor de joc cu mingea. Înălțimea se va stabili în funcție de tipul jocului ales.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim =5%**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim = 0,1**.



Semnat digital de
Vlad-Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist
cu drept de
semnătură exigențe
DZO E F6 G6
Data: 2024.04.16
16:05:08 +03'00'