



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

PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ  
CALEA DEZMIRULUI 16-18  
CLUJ-NAPOCA

MEMORIU DE PREZENTARE

Data: 2024

Amplasament:

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



**Beneficiar:** Calea Dezmirului, nr.16-18, mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj

**Elaborator Plan de Urbanism:** S.C. RIVA FORCE INVEST SRL  
Aleea Slănic, nr.1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



S.C. LINIE PUNCT S.R.L.  
CUI: 38454594  
Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj  
tel. +40 757 796 706



S.C. JOX S.R.L.  
CUI: 49115615  
Str. Luceafărului, nr. 9-11, sc II, ap. 7, Baci, jud Cluj  
tel. +40 756 469 932

Arh.Urb. Corina-Ileana Moldovan  
Arh. Mihai Păun

**Număr de proiect:**

LP 03/2023

**Suprafața:**

47 076 mp

**Data:**

Mai 2024

**BORDEROU GENERAL PUZ:**

**PIESE SCRISE:**

**MEMORIU DE PREZENTARE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM+ANEXE  
PLANUL DE ACȚIUNE, ETAPIZARE**

**PIESE DESENATE:**

**U.00 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU**

U.00.1- ANALIZA RELAȚIE ZONP-ORAȘ

U.00.2 ANALIZA FOTOGRAFICĂ A CONTEXTULUI

U.00.3 ANALIZA SECTORIALĂ

U.00.4 ANALIZA REȚELEI STRADALE - CONEXIUNI, MOBILITATE

U.00.5 STUDIU DE ACCESABILITATE ÎN ZONĂ -PUG

U.00.6 ANALIZA ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-PUG

**U.01 PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ**

**U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE**

U.02.1 ILUSTRARE URBANISTICĂ- POSIBILITATE DE MOBILARE

U.02.2 ILUSTRARE URBANISTICĂ- PERSPECTIVE

**U.03 REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARĂ**

**U.04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

## CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>1</b>
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	1
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE .....	2
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....</b>	<b>2</b>
2.1 EVOLUȚIA ZONEI .....	2
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	2
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	5
2.4 CIRCULAȚIA .....	6
2.5 OCUPAREA TERENURILOR .....	6
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	7
2.7 PROBLEME DE MEDIU .....	7
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	7
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>8</b>
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	8
3.2 PREVEDERI ALE PUG.....	10
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	11
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	11
3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI .....	12
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	12
3.7 PROTECTIA MEDIULUI.....	13
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA .....	13
<b>4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE.....</b>	<b>14</b>

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ Ei –  
Calea Dezmirului 16-18

Amplasament: Calea Dezmirului, nr.16-18, mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj

Beneficiar: S.C. RIVA FORCE INVEST SRL  
Aleea Slănic, nr.1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Elaboratori Plan de Urbanism:



S.C. LINIE PUNCT S.R.L.  
CUI: 38454594  
Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj  
tel. +40 757 796 706



S.C. JOX S.R.L.  
CUI: 49115615  
Str. Luceafărului, nr. 9-11,sc II, ap. 7, Baciou, jud Cluj  
tel. +40 756 469 932

Arh.Urb. Corina-Ileana Moldovan  
Arh. Mihai Păun

Certificat de urbanism: 339/20.02.2023

Aviz de oportunitate: 154/22.09.2023

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Tema program prevede dezvoltarea unei zone industriale pe o suprafață de aproximativ 4,7 hectare, prin restructurarea urbană a unei zone în care activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt folosite de întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale.

Planul urbanistic zonal are ca scop rezolvarea problemelor funcționale, categoriile funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - pentru asigurarea unei structuri urbane coerente. Programul de dezvoltare al mun. Cluj-Napoca propune dezvoltarea zonei prin aplicarea în mod obligatoriu a unei proceduri de urbanizare prin care se vor stabili noi cai de circulație și prevederi specifice ale regimului de construire, gabarite, regim maxim de înălțime, indicatori urbanistici, caracter funcțional, etc.

## 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Documentații și studii

Plan urbanistic general Cluj-Napoca,

Strategie de dezvoltare a mun. Cluj-Napoca

Drum transregio Feleac TR35

Tren Metropolitan Gilău – Florești – Cluj-Napoca – Baciș – Apahida – Jucu – Bonțida”

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

analize urbanistice și morfologice

documentație topografică

studiu geotehnic

studiu de circulație

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Arealul studiat este situat în partea de nord-est a municipiului având următoarele vecinătăți: terenuri neurbanizate zona unități agricole/ la vest zona unități industriale/ la est zona de locuințe și Str. Turnului/ la nord Calea Dezmirului.

În prezent zona se prezintă sub forma unei foste unități industriale aflată în proprietate privată, dispusă pe o suprafață însemnată de teren, grupată alături de alte proprietăți similare, într-o zonă monofuncțională cu specific funcțional industrial. Această configurație își are rădăcinile în perioada de dezvoltare industrială ce a avut loc între anii 1950-1990 însă care s-a restrâns considerabil în ultimii 20 de ani. Având în vedere poziția în cadrul orașului, vecinătatea față de o cale importantă de comunicație precum și existența unor elemente de infrastructură, parțial sau semnificativ degradate, zona este considerată cu un potențial ridicat de dezvoltare economică și urbană.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, în partea estică a municipiului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice.

Terenurile studiate cu o suprafață totală de 47.076,00 mp, conform P.U.G. Cluj-Napoca, sunt încadrate în utr Ei zona de activități economice cu caracter industrial. Conform Regulamentului U.T.R. Ei din P.U.G. pe teren se acceptă structuri funcționale dedicate activităților economice de tip industrial : producție industrială și activități complementare ; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial ; sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial ; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial ; formare profesională ; poli tehnologici, de cercetare, etc. cu P.O.T. max = 60% și C.U.T. max = 1,2.

Tema program prevede dezvoltarea unei zone industriale pe o suprafață de aproximativ 4,7 hectare, prin restructurarea urbană a unei zone în care activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt folosite de întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale.

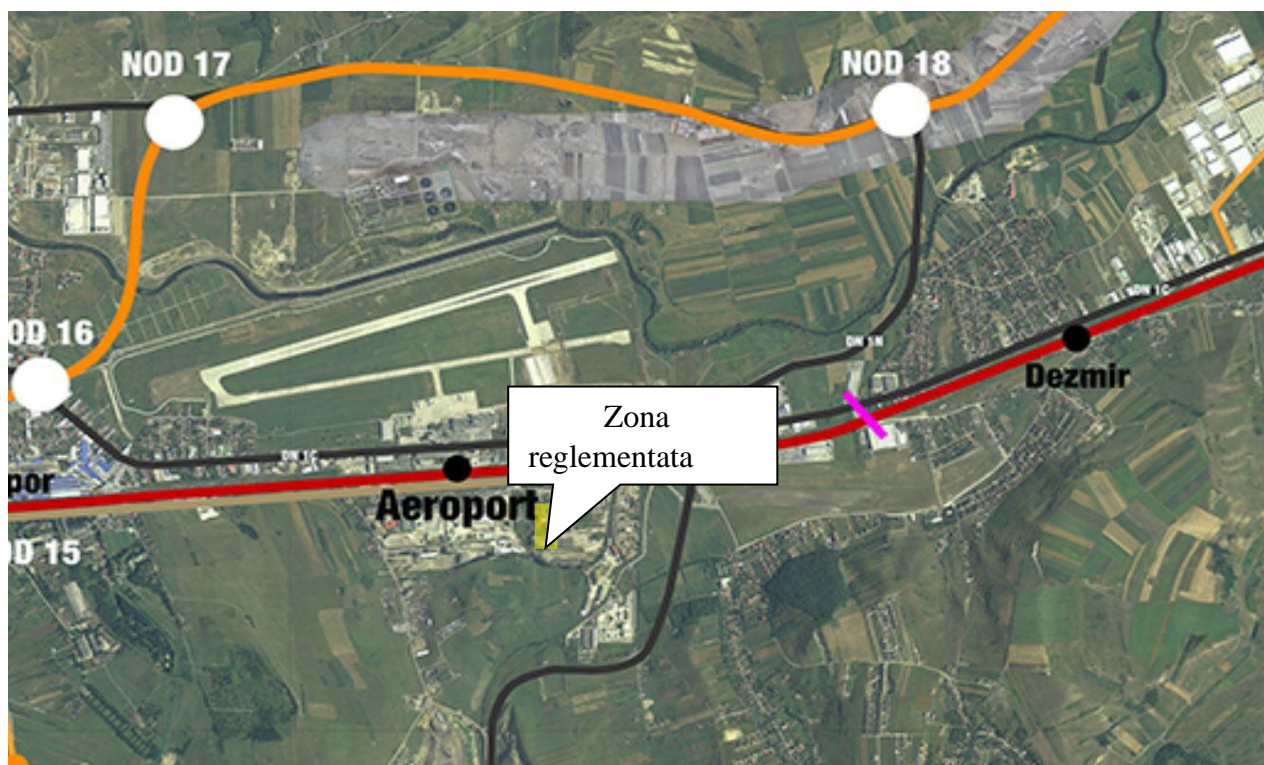
NR. CAD/ TOPO	SUPRAFATA PARCELA	CATEG. FOLOSINTA	UTR INTIAL
336551	13836.00	curti constructii	Ei
350790	17994.00	curti constructii	Ei
340260	3165.00	curti constructii	Ei
336424	8349.00	curti constructii	Ei
	43344.00		
339396	1107.00	cale ferata interioara	Ei
336569	88.00	cale ferata interioara	Ei
337303	338.00	cale ferata interioara	Ei
341892	10.00	cale ferata interioara	Ei
	1543.00		
340646	333.00	drum betonat	Ei
335359	655.00	drum betonat	Ei
340263	1113.00	drum betonat	Ei
340264	88.00	drum betonat	Ei
	2189.00		
<b>TOTAL</b>	<b>47076.00</b>		

Zona se află la sud de aeroport, între Calea Dezmirului și limita administrativă a municipiului.



Harta Google Satelit

Poziția strategică între două mari artere de circulație și vecinătatea căii ferate face această zonă foarte potrivită pentru o dezvoltare de tip industrial, lucru de care Mun Cluj-Napoca are mare nevoie în momentul de față prin tendința de mutare a activităților industriale și economice către periferia municipiului. În vecinătate este propusă o stație de tren urban regional stația Aeroport.



Harta Smart Mobility Cluj

Prin creșterea conectivității și transferarea mai multor pasageri și mărfuri către transportul feroviar, prin sprijinirea introducerii de puncte de încărcare, a infrastructurii alternative de realimentare și a noilor tehnologii digitale, prin punerea unui accent mai puternic pe mobilitatea urbană durabilă și prin facilitarea alegerii diferitelor opțiuni de transport într-un sistem de transport multimodal eficient, propunerile vor plasa sectorul transporturilor pe calea reducerii emisiilor sale



cu 90 %. Transportul feroviar rămâne unul dintre cele mai sigure și mai ecologice moduri de transport și, prin urmare, se află în centrul politicii UE de a face mobilitatea UE mai durabilă. Transportul de marfuri pe calea ferată este singura soluție viabilă în viitor pentru reducerea traficului rutier și nu în ultimul rând a poluării. Acest atu trebuie valorificat prin proiectele propuse în zona.

Zona studiată este deservită de un drum industrial propus pentru modernizare și strada Turnului (ambele accesibile direct din Calea Dezmirului). Strada Turnului, încadrată d.p.d.v. funcțional ca strada de categoria a III-a – **colectoare**, propusă pentru modernizare și să fie utilizată strict pentru zona de locuințe va avea rolul de a prelua fluxurile de trafic din zona de locuințe și de a le dirija spre strazile de legătură sau magistrale (centura Apahida – Valcele).

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### Relieful

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

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

### Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrogeologic, în lunca Someșului Mic, precum și în zona teraselor joase (a doua și, local, a treia) și pe Valea Nadășului se evidențiază existența unei pânze freatice cantonată în aluviunile grosiere, situată la adâncimi de 1...3 m în luncă, 6...12 m pe terasele joase, cu limite largi de oscilație (funcție de precipitații, de nivelul apelor pe râu), variațiile în timp putând depăși 3.00 m.

### Clima

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

Condiții geotehnice (concluzii – extras Studiu geotehnic)

### Riscuri naturale

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

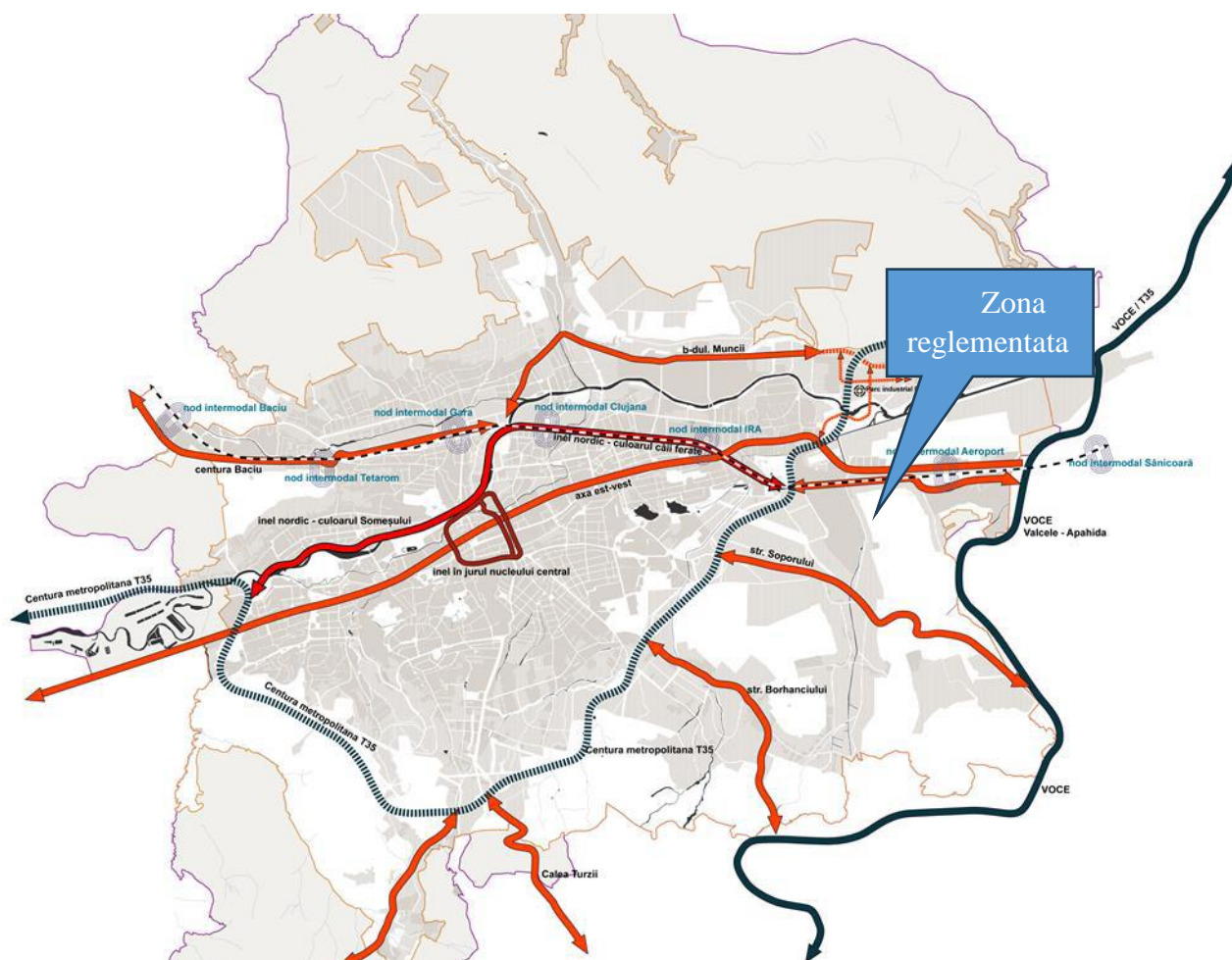
## 2.4 CIRCULATIA

### Circulația rutiera

Principalul acces pe amplasament este din Calea Dezmirului de pe un drum industrial. Zona studiată este deservită și de strada Turnului (accesibilă direct din Calea Dezmirului strada de categoria a III-a cu circulație în dublu sens, propusă pentru modernizare și să fie utilizată strict pentru zona de locuințe. Strada Turnului, încadrată d.p.d.v. funcțional ca stradă de categoria a III-a – colectoare, va avea rolul de a prelua fluxurile de trafic din zona de locuințe și de a le dirija spre strazile de legătură sau magistrale (centura Apahida – Valcele).

### Circulația feroviară

Linia de cale ferată industrială se află în centrul amplasamentului. Aceasta leagă feroviar zona reglementată de Halta Dezmir.



## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată găzduiește platforme industriale, de la foste construcții.

Suprafața de spații verzi în zonă studiată nu poate fi cuantumulată, aceasta nefiind coagulată în zone dedicate ci mai degrabă dispersată ca rezultat al intercalării cu platforme pietonale sau carosabile.

Nu a fost semnalată existența unor riscuri naturale.

Accesibilitate redusă și deficitară: pietonal, auto (lipsa trotuare, carosabil de dimensiuni reduse). Lipsa transportului în comun în zonă.

Accesibilitate cale ferată: existența în zonă a unei cai ferate industriale nefolosite ce leagă parcelele industriale de halta Dezmir.

Vecinătate cu Pata Rât: Zona ce nu prezintă interes pentru investitori datorită învecinării cu zona Pata Rât.

Fragmentarea teritoriului: activitatea inițială s-a restrâns și teritoriul a fost fragmentat. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice. Calea ferată industrială separă zona studiată în două.

Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată este limita Utr Ei- în vecinătate la limita de est de str Turnului începe zona de locuințe care nu dispune de nici o zonă verde de parc. Pentru a delimita strada Turnului și zona de locuințe de zona industrială s-a propus aici un parc cu acces public nelimitat.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară completă, fiind racordată la rețeaua de distribuție a apei potabile, a gazului metan, a curentului electric, a rețelei de telefonizare și a rețelei de canalizare existente în zonă.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Geometria terenului și conformarea proiectului la acesta nu impune realizarea unor lucrări de sistematizare verticală sau retrageri ale corpurilor de clădire față de elemente ale cadrului natural.

Activitățile desfășurate pe amplasament nu constituie un risc pentru mediul înconjurător.

Nu a fost constatată prezența unor rețele edilitare sau au unor trasee din sistemul cailor de comunicații care să prezinte un risc pentru zonă.

Soluția propusă urmărește integrarea armonioasă a viitoarelor construcții în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului. Nu se vor desfășura activități de producție sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului, fără impact major asupra fondului verde existent și cu o atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca și zone verzi, plantate și întreținute.

În zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

Amplasamentul nu are potențial balnear sau turistic.

## 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunea populației este de dezmembrarea a suprafeței necesare realizării unui profil funcțional pentru Str Turnului și posibilitatea ca aceasta stradă să nu rămână infundată. Proprietarii locuințelor învecinate au solicitat realizarea unei zone verzi- parc, care să rămână în proprietate privată astfel încât acest parc să nu fie ulterior ocupat abuziv cu locuințe temporare.

Intenția administrației publice locale, așa cum este ea enunțată în PUG mun. Cluj-Napoca este de a implementa programe de reabilitare și restructurare în vederea valorificării importantului potențial de dezvoltare economică și urbană. Aceste programe vor fi realizate sub forma unor documentații de urbanism faza PUZ.

În calitate de elaborator al documentației tehnice faza PUZ consideram ca solicitările beneficiarului corespund cu caracterul propus al zonei, soluția de amplasare a clădirilor și de rezolvare a circulațiilor interioare fiind una potrivită pentru activitatea propusă pe amplasament.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din punct de vedere funcțional amplasamentul se încadrează în specificul zonei – activități cu caracter industrial și de producție.

Amplasamentul studiat găzduiește o serie de imobile cu suprafața construită la sol de dimensiuni mari, medii și mici și regim de înălțime redus – P, P+E, dispersate neomogen pe parcela.

Starea clădirilor este în general precară fiind necesare intervenții majore sau chiar desființarea.

Terenul interior nu este sistematizat, rețelele edilitare existente (apa potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaz metan) necesitând intervenții de mentenanță.

Valorile indicilor urbanistici se situează mult sub valorile maxime permise pentru această zonă, în această configurație zona neatingând potențialul maxim de dezvoltare.

Potențial de dezvoltare

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

poziția avantajoasă în apropierea aeroportului, în vecinătate centurii TR35 și în vecinătatea liniei de cale ferată.

Teren neurbanizat, neproductiv, rezervat prin PUG pentru o dezvoltare economică industrială și prezența infrastructurii în zonă.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

Analize urbanistice:

- Analiza relația zonă- oraș
- Analiza fotografică a contextului
- Analiza sectorială
- Analiza rețelei stradale- conexiuni, mobilitate
- Analiza studiu de accesabilitate în zonă
- Analiza zonificare funcțională

Studiu geotehnic preliminar întocmit de ing. geolog Eugen-Sorin DAN;

Studiu de trafic întocmit de către dr. ing. Mihai Dragomir

**Conform studiului geotehnic nr. Nr. 003U/2024** - Amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare și apei subterane.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-fundarea se va face cu încastrarea în nisip, pietriș spre Nord, argilă activă vârtoasă spre Sud. Presiunea convențională de bază este  $p_{conv} = 350$  kPa pentru nisip, pietriș, 250 kPa pentru argila vârtoasă.

-adâncimea de fundare minimă recomandată:  $D_f = -1,50\text{m}$  pentru nisip, pietriș,  $-2,00\text{m}$  pentru argila activă.

-pot fi necesare epuizmente.

Acest studiu poate fi folosit doar pentru obiectivul indicat: Elaborare Plan Urbanistic și pe amplasamentul studiat (marcat pe planul 1/GT), și are valabilitate în principiu nelimitată, atâta vreme cât nu s-a intervenit prin lucrări de terasamente (excavații, rambleieri) pe suprafața sa sau în imediata vecinătate a amplasamentului, anterior intrării în lucru al proiectului pentru care a fost cerut. Prezentul studiu nu conține toate datele necesare proiectării structurale, fiind realizat în fază premergătoare aprobării condițiilor urbanistice.

Studiile geotehnice în faze PUZ-PUD sunt considerate studii preliminare, și nu se supun procedurii de verificare Af, conform NP 074.

În faza Proiect Tehnic (Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției-DTAC fiind considerată o sinteză a proiectului tehnic), se va detalia cercetarea geotehnică, și se va întocmi un Studiu Geotehnic conform NP 074, prezentat pentru Verificare la Cerința Af.

### **Conform studiului topografic și cadastral receptionat cu procesul verbal PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2520 / 2024 :**

Concluzii: În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 47076 mp, categoria de folosință curți construcții și căi ferate, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

**Conform studiului de trafic elaborate de Zoom proiect srl-** această dezvoltare va genera o circulație locală redusă față de cea actuală, 1% fiind impactul calculat în cele 17 secțiuni, care nu va afecta condițiile de desfășurare a circulației din acest moment care deja sunt afectate și perspectiva realizării funcțiunilor propuse. Cu toate acestea este necesară realizarea infrastructurii prevăzută în PMUD și PUG.

În vederea realizării unei modelări cât mai corecte a traficului rutier s-au efectuat simulări în situația actuală (rezultată în urma recensământului), cu aplicația Arcady pentru șase intersecții și în varianta cu traficul viitor indus (26 vehicule etalon la ora de vârf) de funcțiunile investiției. Pe termen mediu și lung, având în vedere modelarea microscopică a intersecțiilor din imediata vecinătate și justificările prezentate în studiu, se recomandă reamenajarea intersecțiilor care au capacitatea de circulație la limită.

În perspectivă, este de așteptat ca traficul în zonă să crească treptat. Pentru contracararea acestei situații autoritatea locală și-a propus măsuri compensatorii care vor restabili în limite normale raportul volum-capacitate în zona analizată prin investițiile în creșterea capacității infrastructurii rutiere și politici publice potrivite. Constatările acestui studiu de impact al traficului pot fi utilizate pentru controlul dezvoltării zonale, asigurarea furnizării unui sistem rutier sigur și eficient de transport conform modelului PUMD.

În concluzie se poate afirma că din punct de vedere al organizării circulației investiția propusă poate fi racordată la ansamblul de străzi analizate: Calea Someșeni – strada Platanilor -Calea Dezmirului în condițiile menționate și coordonate cu cele din documentele strategice.

Conform aviz de principiu siguranța circulației nr. 335189/12.03.2024:

având în vedere Hotărârea nr. 40429 din 17.01.2024 a Comisiei de circulație și Decizia nr.

308281/446 din 1.03.2024 a Comisiei operative de circulație,

se emite avizul favorabil pentru PUZ cu următoarele condiții care intra în grija și cheltuiala investitorilor:

- dezmembrarea din parcela studiată de PUZ a suprafețelor necesare lărgirii str. Dezmirului în conformitate cu prevederile PUG, respectiv a străzii Turnului și a drumului industrial conform planului vizat și înscrierea acestora cu titlu de drum. Se vor întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de Construire și executia lucrărilor de: amenajare și asfaltare a acestora.

- se va avea în vedere plantarea de copaci în zonele de parcare propuse după regula "la 3 parcare un arbore";

- respectarea Legii 101/2020, a NP 051/2012 și NP 24/2022

- asigurarea de locuri de parcare inclusiv pentru autovehiculele de mare tonaj.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial.

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale – cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de restructurare/reabilitare, pe trasee majore de acces în zone de servicii special instituite.

Se interzice executarea de lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele învecinate.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili prin PUZ cu respectarea prevederilor RLU aferent UTR Ei din PUG mun. Cluj-Napoca.

De regulă se va conserva structura parcelară.

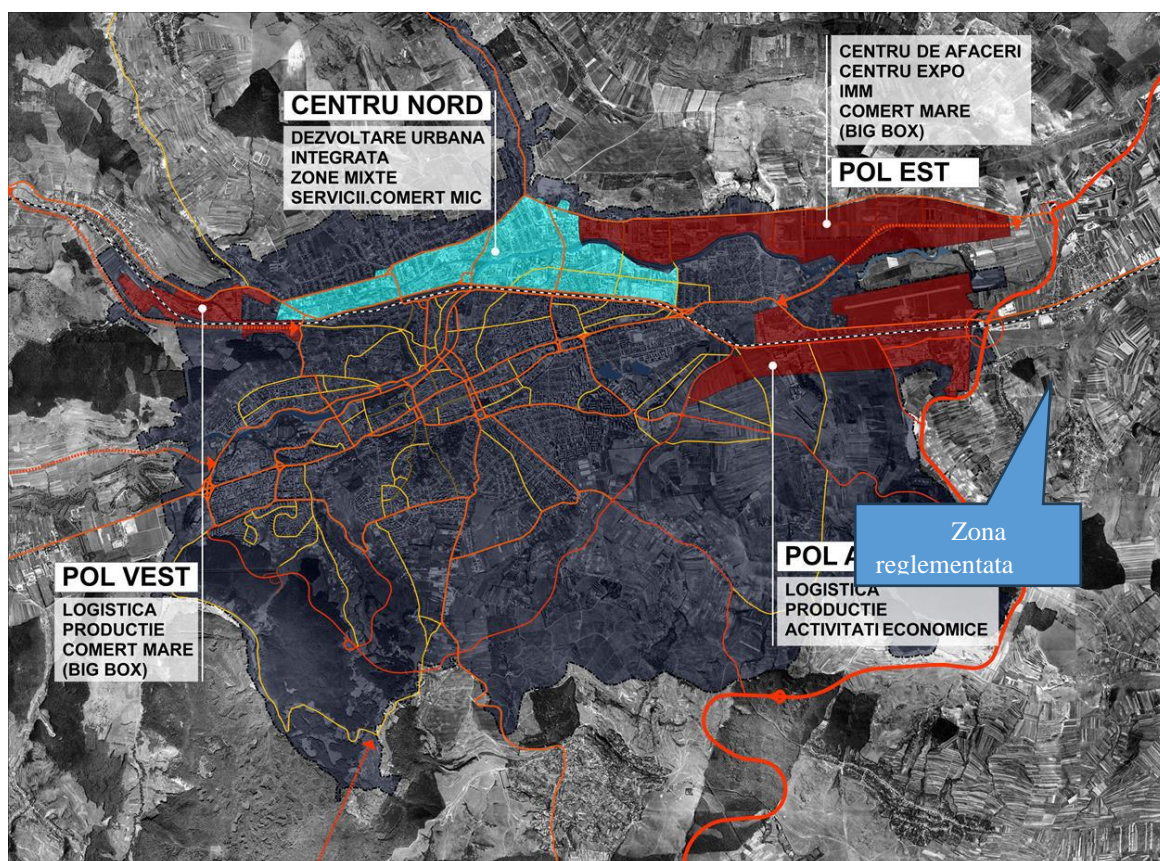
Divizarea/comasarea ulterioară a parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să aibă front la stradă, iar suprafața să fie mai mare de 2000 mp.

În cazurile în care parcelele nu îndeplinesc aceste condiții, conformarea acestora la cerințele anterioare se va demonstra pe baza de PUD.

$POT_{\max} = 60\%$

$CUT_{\max} = 1,20 \text{ mp ADC/mp teren}$

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



### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Intervenția prezentată în prezenta documentație tehnică nu presupune relaționarea concretă cu nici o formă de relief.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare. Apar probleme datorate apei subterane, fluctuantă.

Teren de fundare: argila grasa, consistenta, orizont 2.

Probleme de stabilitate: nu.

Presiunea convențională de bază este  $p_{convb} = 350$  kPa pentru nisip, pietriș, 250 kPa pentru argila vârtoasă.

-adâncimea de fundare minimă recomandată:  $D_f = -1,50$ m pentru nisip, pietriș,  $-2,00$ m pentru argila activă.

-pot fi necesare epuizmente.

Amplasamentul nu dispune de potential balnear sau turistic.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul primei parcele se propune rezervarea unei zone în vederea lărgirii profilului de drum existent- Calea Dezmirului conform PUG.

Organizarea circulației (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amenajarea unor intersecții; sensuri unice, semaforizări etc.) presupune:

- circulații auto și pietonale aferente regularizării străzii industriale cu regularizare la 2 benzi auto și trotuare;

- amenajarea intersecției tip “T” între Calea Dezmirului cu str. Turnului, de care vor beneficia exclusiv locuitorii zonei rezidențiale aflate în vecinătatea zonei studiate;

- circulații auto și pietonale aferente regularizării străzii Turnului, la 2 benzi și trotuare pe ambele laturi;

Calculul locurilor de parcare a fost realizat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI

Prezenta documentație propune păstrarea caracterului funcțional al zonei – activități industriale și de producție secundate de activități economice adiacente acestora.

UTR Ei\* -Zona de activități economice cu caracter industrial

Terenul își păstrează destinația actuală de „curți construcții”.

Terenul se află în intravilanul orașului Cluj-Napoca, județul Cluj

Regim de înălțime propus:

Înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 21m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m.

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. Max = 60 %

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. Max = 1.2

La nivelul ariei reglementate, bilanțul teritorial este următorul:

NR. CAD/ TOPO	SUPRAFATA PARCELA INITIALA	CATEG. FOLOSINTA	UTR INTIAL	UTR PROPUȘ
336551	13836.00	curți construcții	Ei	Ei*
350790	17994.00	curți construcții	Ei	Ei*
340260	3165.00	curți construcții	Ei	Ei*
336424	8349.00	curți construcții	Ei	Ei*
	43344.00			
339396	1107.00	cale ferată interioară	Ei	Ei*
336569	88.00	cale ferată interioară	Ei	Ei*
337303	338.00	cale ferată interioară	Ei	Ei*
341892	10.00	cale ferată interioară	Ei	Ei*
	1543.00			
340646	333.00	drum betonat	Ei	Ei*
335359	655.00	drum betonat	Ei	Ei*
340263	1113.00	drum betonat	Ei	Ei*
340264	88.00	drum betonat	Ei	Ei*
	2189.00		100%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>47076.00</b>		<b>47.076,00</b>	<b>47.076,00</b>

Indicii urbanistici stabiliți în cadrul prezentului P.U.Z. au fost reglementați pe fiecare parcelă în parte, având în vedere specificul restructurării urbane și gândirii proiectului de ansamblu. Astfel, suprafața de reglementat, rămasă în urma dezmembrărilor pentru regularizarea circulațiilor se împarte în 5 parcele.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apă -Conform avizului de amplasament nr. 1055/5860 eliberat de către Compania de Apă Someș S.A alimentarea cu apă se va face din rețelele existente.



Canalizare -Conform avizului de amplasament nr. 0155/5860 eliberat de către Compania de Apă Someș S.A evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua existentă, iar apele pluviale în rețeaua 125PE.

Alimentare cu energie electrică -Conform avizului de amplasament nr. 601024020236 eliberat de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Cluj-Napoca, alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente: LES 10kW, LES 0,4kW.

Telecomunicații -Conform avizului de amplasament nr.AF0218780/332 eliberat de către Orange Romania Communications S.A în zona reglementată există rețele de telecomunicații.

Alimentare cu gaze naturale -Conform avizului de amplasament 214575546 eliberat de către SC Delgaz Grid SA, alimentarea cu gaze naturale se va face din rețelele existente de presiune redusă și medie, existente în zonă.

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

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu au fost determinate surse de poluare pe amplasament.

Nu au fost determinate elemente cauzatoare de riscuri naturale.

Activitatea industrială desfășurată pe amplasament nu generează ape uzate poluante.

Apele uzate menajere vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Apele meteorice vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare pluvială.

Apele meteorice provenite de pe platformele auto vor fi colectate, tratate într-un separator de hidrocarburi și ulterior deversate în rețeaua publică de canalizare.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate cu ajutorul unei companii specializate. Activitatea industrială desfășurată pe amplasament nu generează deseuri industriale periculoase pentru mediu. Refacerea peisajului și reabilitarea urbană se vor realiza prin stabilirea unor trasee pietonale și carosabile de incintă secundate de spații verzi.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea regularizării circulațiilor din zona studiată se vor rezerva suprafețe de teren conform tabelului de mai jos.

SUPRAFETE	existent	
	SUPRAFATA (mp)	% din total
<b>Suprafata zonei reglementate</b>	<b>47076.00</b>	<b>100.00</b>
<b>Total teren initial (proprietate privata)</b>		
Teren privat cale de circulatie feroviara (se mentine)	1543.00	3.28
Teren privat cale de transport drum (se mentine)	2189.00	4.65
	propunere PUZ	
Suprafata ce se va dezmembra pentru largire cale de transport drum (ce deserveste exclusiv zona	461.00	0.98
Suprafata ce se va dezmembra pentru largire strada C. Dezmirului	458.00	0.97
Suprafata ce se va dezmembra pentru largire strada Turnului	907.00	1.93
TOTAL parcele rezervate pt. cai de circulatie	1826.00	3.88
TOTAL parcele existente cai de circulatie	2189.00	4.65
TOTAL parcele cai circulatie feroviara	1543.00	3.28
<b>TOTAL suprafata parcele construibile</b>	<b>41518.00</b>	<b>88.19</b>

#### 4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

Șef proiect:

Arh. Urb. Corina-Ileana Moldovan

Întocmit:

Arh. stg. Urb. Mihai Păun

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

PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ  
CALEA DEZMIRULUI 16-18  
CLUJ-NAPOCA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: 2024





Denumirea lucrării:

PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ  
INDUSTRIALĂ Ei – Calea Dezmirului 16-18

Amplasament:

Calea Dezmirului, nr.16-18, mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj

Beneficiar:

S.C. RIVA FORCE SRL  
Aleea Slănic, nr.1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Elaborator Plan de Urbanism:



S.C. LINIE PUNCT S.R.L.  
CUI: 38454594  
Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj  
tel. +40 757 796 706



S.C. JOX S.R.L.  
CUI: 49115615  
Str. Luceafărului, nr. 9-11, sc II, ap. 7, Baci, jud  
Cluj  
tel. +40 756 469 932

Arh.Urb. Corina-Ileana Moldovan  
Arh. Mihai Păun

Număr de proiect:

LP 03/2023

Data:

Mai 2024

## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

<b>I: DISPOZIȚII GENERALE</b>		<b>3</b>
1.	2	
2.	2	
3.	2	
<b>II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>		<b>3</b>
4.	2	
5.	3	
6.	3	
7.	3	
8.	3	
9.	3	
10.	3	
<b>III: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>		<b>5</b>
11.	4	
<b>IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȘILOR FUNCȚIONALE</b>		<b>6</b>
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE .....		6
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI .....		7
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE .....		7
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .....		7
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....		7
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....		8
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ...		8
ARTICOLUL 8 – CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII.....		8
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....		8
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR .....		9
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR .....		9
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....		9
ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI.....		9
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.....		10
ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....		10
ARTICOLUL 16 – COEFICIENTUL AMXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT) .....		10

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca.

## I: DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal “Restructurare zona industrială - Calea Dezmirului 16-18”, înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

### 2. Baza legală a elaborării

Planul urbanistic zonal “Restructurare zona industrială - Calea Dezmirului 16-18” și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

### 3. Domeniul de aplicare

La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

## II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se reglementează utilizări admise care să impună instituirea unor zone de protecție tehnologică sau a altor zone de protecție cu regim special.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca se propune lărgirea străzii Calea Dezmirului la o ampriză de 26 m, care va cuprinde două sensuri de circulație cu câte două benzi pe sens, plantații în aliniament, piste velo și trotuare generoase.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Pentru a delimita limita între UTr-Ei\* și cel de locuințe, la limita cu Str Turnului se propune o zonă verde, un parc cu acces public nelimitat ce va deservi zona de locuințe din apropiere.

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Retragerile minime obligatorii sunt marcate pe plansa Reglementair urbanistice -zonificare.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea mai multe accesuri auto și pietonale.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare

completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a

terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație economică cu caracter industrial rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă o suprafață de minim 2.000 mp;

(b) să aibă front la strada publică sau privată;

• Realizarea de construcții, pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus, se va condiționa de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

• Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor fără întocmirea unei documentații PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate;

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20.00% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.



Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare.

### III: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

##### Unitati și subunitati functionale

##### ZONE FUNCȚIONALE

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>U.T.R. Ei</b> – Zonă de urbanizare Zonă de activități economice cu caracter industrial	47.076,00	100.00	--	--
P.O.T. max = 60%				
C.U.T. Max = 1.2				
<b>U.T.R. Ei*</b> – Zonă de activități economice cu caracter industrial	--	--	47.076,00	100.00
P.O.T. max = 60%				
C.U.T. Max = 1.2				
Teren, rezervat pentru modernizarea străzii Calea Dezmirului	-- --		458,00	0,97
Suprafata de teren rezervată pentru modernizarea străzii Turnului	-- --		907,00	1,93
Suprafata de teren rezervată pentru modernizarea drum industrial privat ce deservește zona industrială	-- --		461,00	0,98

**IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE****UTR Ei\* – ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL****A – CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

În zonele de siguranță și protecție CFR, a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apa-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementari urbanistice conform reglementarilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

**B – SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - Planșa de Reglementări.

La cererea proprietarilor, la momentul solicitării autorizației de construire, suprafața rezervată pentru lărgirea pozelor drumurilor va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică.

**ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

Structura funcțională dedicată activităților economice de tip industrial nepoluante:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasi-industrial;
- comerț en-gros de dimensiune mică și medie;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi-industrial administrative, de depozitare, comerciale, financiar bancare, alimentare publica, servicii medicale, cazare turistică, inclusiv cazare pentru aparținători în cadrul unor structuri medicale etc;

- incubatoare de afaceri pentru domeniile industriale sau cvasi-industriale;
- activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate;
- poli tehnologici, de cercetare etc.
- stații de reciclare nepoluante etc.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Producție industrială poluantă.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la ART. 3 și ART. 4.

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

## **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- (a) sa aibă o suprafața de minim 2.000 mp;
- (b) sa aibă front la stradă publică sau privată;

• Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus, se va condiționa de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

• Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate;

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate retras la minim 6.00 m față de aliniament.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 6.00 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu 6.00 m. Față de parcelele învecinate cu calea ferată industrială retragerea minimă a clădirilor este de minim 3.00 m.

## **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă de 6.00 m.

## **ARTICOLUL 8 – CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice inclusiv din drumuri private. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

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

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

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform următoarelor valori:

### **ZONĂ DE BIROURI / ADMINISTRATIV**

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public;
- parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 80 mp AU.

### **ZONĂ DE HALE**

Funcțiuni industriale: funcțiuni de depozitare / logistică: nu sunt necesare locuri de parcare.

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia.
- se va avea în vedere plantarea de copaci în zonele de parcare propuse după regula” la 3 parcări un arbore”;

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

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce –

date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezenta permanentă a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se consideră nivel în sensul prezentului regulament).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 30 metri.

Etajele tehnice nu sunt considerate etaje retrase în sensul prezentului regulament.

Înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală(maximă) nu va depăși 25 m.

Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

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

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG mun. Cluj-Napoca, anexată prezentului regulament.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona este echipată edilitar complet.

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

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

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20.00% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în

ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Acestea vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

#### **ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim: 60%.

#### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim: 1,2.

Șef proiect:

Arh. Urb. Corina-Ileana Moldovan

Întocmit:

Arh. stg. Urb. Mihai Păun