

Fișa proiectului

Beneficiar : **NOVA POWER & GAS S.R.L.**
jud. Cluj, Cluj Napoca, str. Calea Turzii nr.217

Obiectiv : **Plan Urbanistic Zonal – pentru**

**INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA
PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE/LOGISTICE/SERVICII/ENERGETICE**

Lista de semnături:

coordonator urbansim arh. Cosmin Chisu



arh. Claudiu Piper





BORDEROU PLAN URBANISTIC ZONAL

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU
FIȘA PROIECTULUI
BORDEROU
MEMORIU GENERAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

vol. I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare – solicitari ale temei program
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Potential de dezvoltare
 - 2.3. Incadrare în localitate
 - 2.4. Elemente ale cadrului natural
 - 2.5. Circulația
 - 2.6. Ocuparea terenurilor
 - 2.7. Echipare edilitară
 - 2.8. Probleme de mediu
 - 2.9. Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 3.9. Cadrul legal
4. CONCLUZII, MASURU ÎN CONTINUARE
 - 3.10 Anexe

vol. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public
6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la accesele obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

B. ANEXE

1. C.U.
2. Extras CF
3. CUI Beneficiar
4. Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbansim

C. PIESE DESENATE

PLANSA 1 – Plan de incadrare in PUG

PLANSA 2 – Plan de incadrare in zona

PLANSA 3 – Situatia existentă

SCARA 1:5000

PLANSA 6 – Reglementări urbanistice/zonificare

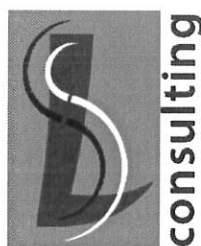
SCARA 1:5000

PLANSA 7 – Reglementări edilitare

SCARA 1:5000

PLANSA 8 – Situatia juridica a terenului

SCARA 1:5000



- vol. I -

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumirea obiectivului:

INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE/LOGISTICE/SERVICII/ENERGETICE

Amplasamentul obiectivului: zona Poiana, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectantul lucrării: S.C. LSS CONSULTING S.R.L.
Cluj -Napoca, str. Malinului nr.9, ap.2A

Beneficiarul lucrării: **NOVA POWER & GAS S.R.L.**
jud. Cluj, Cluj Napoca, str. Calea Turzii nr.217

Simbol proiect: 02/2022

Faza de proiect: PUZ

1.2 Obiectul lucrării-Solicitari ae temei-program

Necesitatea oportunitatea lucrării PUZ Parc logistic — Zona Poiana, Turda:

Amplasamentul este situat in partea estica a municipiului Turda, zona Poiana, la sud de DN 15 - E 60, conf. Plan de incadrare.

Suprafata studiata este de 497 116.00 mp , se afla in proprietatea beneficiarului sau acesta are semnat contract de superficie cu proprietarii si este compusa din urmatoarele parcele. Din suprafata studiata se propune introducerea in intravilan a unei suprafete de

CENTRALIZATOR IMOBILE TEREN-situatie existenta

nr. crt	CF	nr.cad.	categ. folosinta	intravilan	mp
1	65450	65450	faneata	DA	426
2	53517	53517	faneata	DA	426
3	62996	62996	curti constructii - 7367	NU	77485
			drum - 4903	NU	
			arabil - 65215	NU	
4	56404	56404	arabil	NU	11100
5	53103	53103	curti constructii	NU	19913
6	63656	63656	curti constructii	NU	10025
7	62584	62584	curti constructii	NU	805

8	63657	63657	curti constructii	NU	4601
9	62586	62586	curti constructii	NU	1243
10	63214	63214	curti constructii	NU	2150
11	53527	53527	curti constructii	NU	2150
12	63212	63212	curti constructii	NU	2150
13	63173	63173	curti constructii	NU	2150
14	66121	66121	curti constructii	NU	2150
15	63209	63209	curti constructii	NU	2150
16	63170	63170	curti constructii	NU	2150
17	63217	63217	curti constructii	NU	2150
18	67110*	67110	curti constructii	NU	4252
19	67111*	67111	curti constructii	NU	7348
20	67112*	67112	curti constructii	NU	9372
21	67113*	67113	curti constructii	NU	15128
22	67114*	67114	curti constructii	NU	2484
23	67115*	67115	curti constructii	NU	3316
24	67116*	67116	curti constructii	NU	7009
25	67117*	67117	curti constructii	NU	13191
26	67118*	67118	curti constructii	NU	4599
27	67119*	67119	curti constructii	NU	6901
28	67120*	67120	curti constructii	NU	3988
29	67121*	67121	curti constructii	NU	5712
30	51659	51659	curti constructii	NU	15900
31	61660	61660	curti constructii	NU	10000
32	66398	66398	curti constructii	NU	3300
27	66399	66399	curti constructii	NU	3300
28	64778	64778	curti constructii	NU	11600
29	56192	56192	arabil	NU	10000
30	50617	50617	arabil	NU	20000
31	55580	55580	curti constructii	NU	67230
32	62149	62149	curti constructii	NU	21300
33	56214	56214	curti constructii	NU	5400
34	59594	59594	curti constructii	NU	49662
35	54586	54586	curti constructii	NU	20300
36	65956	65956	curti constructii	NU	1500
37	65954	65954	curti constructii	NU	4400
38	65955	65955	curti constructii	NU	9300
39	66663	66663	curti constructii	NU	17400
TOTAL ZONA STUDIATA			INTRAVILAN – 852.00 mp	497116	
			EXTRAVILAN – 496 264.00 mp		

***NOTA:**

- CF-urile cu numarul 67110 si 67111 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 65922
- CF-urile cu numarul 67112 si 67113 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 65650
- CF-urile cu numarul 67114 si 67115 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 56762
- CF-urile cu numarul 67116 si 67117 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 64570
- CF-urile cu numarul 67118 si 67119 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 59485
- CF-urile cu numarul 67120 si 67121 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 59665

CENTRALIZATOR IMOBILE TEREN- situatie propusa

nr. crt	CF	nr.cad.	categ. folosinta	intravilan	mp
1	65450	65450	faneata	DA	426
2	53517	53517	faneata	DA	426
3	62996	62996	curti constructii - 7367	DA	77485
			drum - 4903	DA	
			arabil - 65215	DA	
4	56404	56404	arabil	DA	11100
5	53103	53103	curti constructii	DA	19913
6	63656	63656	curti constructii	DA	10025
7	62584	62584	curti constructii	DA	805
8	63657	63657	curti constructii	DA	4601
9	62586	62586	curti constructii	DA	1243
10	63214	63214	curti constructii	DA	2150
11	53527	53527	curti constructii	DA	2150
12	63212	63212	curti constructii	DA	2150
13	63173	63173	curti constructii	DA	2150
14	66121	66121	curti constructii	DA	2150
15	63209	63209	curti constructii	DA	2150
16	63170	63170	curti constructii	DA	2150
17	63217	63217	curti constructii	DA	2150
18	67110*	67110	curti constructii	DA	4252
19	67111*	67111	curti constructii	DA	7348
20	67112*	67112	curti constructii	DA	9372
21	67113*	67113	curti constructii	DA	15128
22	67114*	67114	curti constructii	DA	2484
23	67115*	67115	curti constructii	DA	3316
24	67116*	67116	curti constructii	DA	7009
25	67117*	67117	curti constructii	DA	13191
26	67118*	67118	curti constructii	DA	4599
27	67119*	67119	curti constructii	DA	6901
28	67120*	67120	curti constructii	DA	3988
29	67121*	67121	curti constructii	DA	5712
30	51659	51659	curti constructii	DA	15900
31	61660	61660	curti constructii	DA	10000
32	66398	66398	curti constructii	DA	3300
27	66399	66399	curti constructii	DA	3300
28	64778	64778	curti constructii	DA	11600
29	56192	56192	arabil	NU	10000
30	50617	50617	arabil	NU	20000
31	55580	55580	curti constructii	DA	67230
32	62149	62149	curti constructii	DA - 13370 mp	21300
			curti constructii	NU - 7930 mp	
33	56214	56214	curti constructii	DA - 4464	5400
			curti constructii	NU - 936	
34	59594	59594	curti constructii	DA	49662
35	54586	54586	curti constructii	DA	20300
36	65956	65956	curti constructii	DA	1500
37	65954	65954	curti constructii	DA	4400
38	65955	65955	curti constructii	DA	9300
39	66663	66663	curti constructii	DA	17400

Teren intravilan existent propus spre reglementare	852.00 mp
Teren extravilan existent propus spre introducere in intravilan si reglementare	457,398.00 mp
Total teren care ramane extravilan nereglementat	38,866.00 mp
TOTAL ZONA STUDIATA	497,116.00 mp

***NOTA:**

- CF-urile cu numarul 67110 si 67111 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 65922
- CF-urile cu numarul 67112 si 67113 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 65650
- CF-urile cu numarul 67114 si 67115 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 56762
- CF-urile cu numarul 67116 si 67117 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 64570
- CF-urile cu numarul 67118 si 67119 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 59485
- CF-urile cu numarul 67120 si 67121 au rezultat din dezmembrarea nr.cad 59665

Prin **Puz** introducere terenuri in intravilan si reglementarea pentru functiuni industriale/logistice/servicii/energetice se va stabili un set de reglementari care sa permita o dezvoltare fireasca a zonei, cu inlocuirea si adaugarea de noi sisteme de producere de energie, precum si reglementarea unor activitati industriale/logistice sau servicii.

Pe terenurile identificate prin CF-urile : CF-65450, CF-53517, CF-62996, CF-56404 in imediata vecinatate a drumului de acces existent (CF-52466) cu o suprafata totala este de 89 437.00 mp se doreste reglementarea de functiuni complementare zonei de productie energetice prin propunerea de institutii, servicii si logistica aferenta zonei (UTR – IN6-IS-zona institutii,servicii si logisitica)

Prin PUZ se propun urmatoarele posibile utilizari admise ale terenului pe parcelele respective:

- Construcții administrative (fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri);
- Financiar-bancare (filiale bancare, asigurări);
- Comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, alimentație publică, servicii, oficiu poștal, ș.a.);
- Cultură (cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale ș.a.);
- Construcții de sănătate (farmacie, dispensar, cabinete medicale de specialitate, policlinică, centru medical, centru de permanență, ș.a.)
- Invățământ (creșă, grădiniță, școală, after-school, ș.a.),
- Unitati de cazare, de agrement, locuințe de serviciu, extinderi,
- Unitati de depozitare,logistica,
- Mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism,.
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- Construcții, instalații și amenajări provizorii precum instalații și amenajări pentru activități culturale și altele asemenea.

Restul de parcele propuse spre reglementare si introducere in intravilan cuprind investitiile beneficiarului de extindere a parcului fotovoltaic existent CEF 3 Nervia (UTR ZER-Ne-zona productie energie). Scopul prezentei documentatii este introducerea suprafetelor respective in intravilanul municipiului Turda si reglementarea urbanistica a acestora pentru dezvoltarea fireasca a zonei cu investii in producție industrială , servicii și activități complementare direct legate de functiunea de baza - productie energetica

Ca si vecinatati terenurile se invecineaza fie cu parcul fotovoltaic existent fie cu terenuri proprietate

privata libere de constructii, sau cu parc industrial existent.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:**
Prevederile pentru zona studiata sunt neexistente.

Surse documentare

- Prevederile preluate din PUG Turda aprobat prin H.C.L.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Certificatul de urbanism nr. 168 din 23.05.2023, Certificatul de urbanism nr.374 din 21.11.2023
- Aviz de oportunitate nr. 11 din 28.11.2023

5. Studii si proiecte elaborate anterior PUZ:

Aducerea la zi a suportului topografic / cadastral.

b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Studii aprofundate geotehnice. Studii de specialitate in domeniul energiilor –SC Electrogrup SRL



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISITICA

2.1.Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul localitatii Turda, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, intr-o zona cu caracter agricol-industrial, reprezentata de unitati private, intinse pe suprafete generoase de teren, intr-o zona cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

2.2 Potential de dezvoltare

Vecinatatile zonei studiate sunt dominate in general de zone cu functiuni specific industriale, hale de productie si depozitare, activitati comerciale specifice si agricole, favorizate de imediata vecinatate a DN15 si de pozitionarea intre aglomerarile urbane Turda si Campia Turzii.

Construcțiile existente în zonă și direcția de dezvoltare a acestora se încadrează în destinațiile permise prin RLU, iar destinația propusă prin proiectul PUZ susține viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei.

2.2.Incadrare in localitate

Zona studiata este situata in extravilanul localitatii Turda, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, intr-o zona cu caracter agricol-industrial, reprezentata de unitati private, intinse pe suprafete generoase de teren, intr-o zona cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Asezata pe axa estica de dezvoltare a municipiului Turda zona analizata este perfect racordata cu municipiul atat din punct de vedere al accesibilitatii fiind

amplasata in apropierea drumul national DN15 cat si al cooperari in domeniul edilitar.
Amplasamentul studiat se afla in extravilan.

Parcul logistic se relateaza prin:

- DN 15 – E 60 cu Cluj-Napoca, Campia Turzii, Ludus si Targu Mures
- Imediata vecinatate cu PARCUL FOTOVOLTAIC CEF 3 NERVIA

2.3.Elemente ale cadrului natural

• Relieful

Situat in extremitatea estica a municipiului Turda amplasamentul studiat se incadreaza din punct de vedere geografic in Culoarul Ariesului Inferior pe terasa a doua de pe malul drept al Ariesului, la o altitudine de 307 — 310m. Terenul este plan si relativ uniform.

Stratificatia terenului :

FG1		Tabelul 3		
Foraj	X	Y	Z	
FG1	46.556897 N	23.844477 E	306	

1. 0,00 m - -2,20 m – Nisipuri, nisipuri prafoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrisuri;
2. -2,20 m - -6,00 m – Pietrisuri si nisipuri grosiere.

FG2		Tabelul 4		
Foraj	X	Y	Z	
FG2	46.552190 N	23.845904 E	305	

1. 0,00 m - -0,20 m – Sol vegetal;
2. -0,20 m - -1,60 m - Nisipuri, nisipuri prafoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrisuri;
3. -1,60 m - -6,00 m – Pietrisuri si nisipuri grosiere.

FG3		Tabelul 5		
Foraj	X	Y	Z	
FG3	46.546759 N	23.839660 E	307	

1. 0,00 m - -0,20 m – Sol vegetal;
2. -0,20 m - -1,10 m - Nisipuri, nisipuri prafoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrisuri;
3. -1,10 m - -6,00 m – Pietrisuri si nisipuri grosiere.

FG4		Tabelul 6		
Foraj	X	Y	Z	
FG4	46.541018 N	23.838394 E	307	

1. 0,00 m - -0,10 m – Sol vegetal;
2. -0,10 m - -0,60 m - Nisipuri, nisipuri prafoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrisuri;
3. -0,60 m - -6,00 m – Pietrisuri si nisipuri grosiere.

SP1		Tabelul 7		
Foraj	X	Y	Z	
SP1	46.554809 N	23.838555 E	305	

4. 0,00 m - -0,20 m – Sol vegetal;
5. -0,20 m - -1,80 m - Nisipuri, nisipuri prafoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrisuri;
6. -1,80 m - -4,80 m – Pietrisuri si nisipuri grosiere.

SP2**Tabelul 8**

Foraj	X	Y	Z
SP2	46.549836 N	23.849037 E	307

4. 0,00 m - -0,20 m – Sol vegetal;
5. -0,20 m - -1,30 m - Nisipuri, nisipuri prăfoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrișuri;
6. -1,30 m - -4,50 m – Pietrișuri și nisipuri grosiere.

SP3**Tabelul 9**

Foraj	X	Y	Z
SP3	46.544213 N	23.838147 E	308

4. 0,00 m - -0,10 m – Sol vegetal;
5. -0,10 m - -0,80 m - Nisipuri, nisipuri prăfoase, prafuri nisipoase cu fragmente de pietrișuri;
6. -0,80 m - -4,50 m – Pietrișuri și nisipuri grosiere.

Zona seismică

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzător zonei seismice de calcul **F** cu o valoare de varf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, $ag = 0.10 g$ și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7 \text{ sec}$ (P100/1-2013).

Condiții de fundare și recomandări:

Structura geologică a amplasamentului studiat, parametrii geotehnici ai rocilor interceptate prin foraje pe baza cărora stratele din perimetrul studiat pot fi încadrate în categoria terenurilor de fundare bune-pietrișuri și nisipuri, nisipuri prăfoase, prafuri nisipoase, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale și caracteristicile geomorfologice ale ariei studiat, conferă argumente care să ne permită să considerăm că în totalitate terenul studiat are stabilitate locală și cea generală asigurate.

2.4.Circulația și modernizarea circulației

Accesul se face din DN15 pe drumul de acces intabulat conform CF 52466 , acces reglementat prin HCL nr.80 din data de 26.03.2020 aflat în proprietatea beneficiarului (prin prezenta documentație nu se solicită un acces nou la DN15). Se va putea folosi apoi rețeaua de drumuri a parcului Nervia aflat în proprietatea beneficiarului precum și prin drumurile de exploatare existente.

Accesul se poate asigura și prin drumul public din parcul industrial REIF, identificat prin nr.cad 52016, iar apoi prin drumul de incintă al parcului fotovoltaic NOVA, aflat în proprietatea beneficiarului.

Drumul de acces identificat cu CF 52016-strada Laminoristilor este în prezent modernizat, cu un carosabil asfaltat cu câte o bandă de mers pe sens, și trotuare pe ambele laturi. Ampriza drumului este 10.00m (carosabil de 7.00m și trotuare de câte 1.50m latime)

2.5.Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Conform autorizațiilor de construire nr. 159 din 26.09.2023 și 160 din 26.09.2023 emise de către Primăria Municipiului Turda s-a autorizat extinderea Parcului Fotovoltaic CEF 3 Nervia și montajul de panouri fotovoltaice pe o mare parte din terenurile propuse în studiu la sud de paraul Racosa conform extrase CF anexate.

Relationari între funcțiuni

În apropiere mai există inserții cu caracter economic:parcul fotovoltaic Nervia CEF 3 ,parcul fotovoltaic Nova CEF 1, zona parcului industrial REIF, parcul industrial înființat prin PUZ aprobat prin HCL 224 din 31.10.2022

Nevoia de dezvoltare economică în general în oraș este resimțită și în această zonă. Datorită creșterii de la an la an a numărului de locuitori în zonă, cererea de

locuri de munca este in continua crestere.

In imediata vecinatate a amplasamentului, se poate observa dezvoltarea cu specific industrial productie si servicii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Se poate observa un parcelar relativ regulat, dezvoltat pe directia perpendiculara pe principalele cai de circulatii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In vecinatatea zonei studiate exista dotarile specifice reglementarilor urbanistice in vigoare, dupa cum urmeaza:

-productie: La Lorraine Romania-produse de panificatie; Macromex- industria de produse alimentare, pe segmentul de produse congelate si refrigerate; Cikautxo Romania- productie de componente auto din cauciuc si plastic

-productie energie: NovaPower& Gas- parc fotovoltaic, Nervia CEF 3-parc fotovoltaic

Asigurarea cu spatii verzi

Partial, terenul studiat este in prezent ocupat cu panouri fotovoltaice, posturi trafo si centrale de productie energie electrica. Asigurarea spatiilor verzi in momentul acesta este asigurata conform reglementarilor in vigoare.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata este situata in afara zonelor de risc natural sau antropic. In zona nu exista alte constructii care ar putea genera factorul de risc pentru investitia nou propusa.

Principalele disfunctionalitati

Lipsa unui regulament nu permite dezvoltarea mai ampla a functiunilor existente deja in zona.

2.7. Echiparea edilitara: (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipata cu retele de electricitate si gaz, celelalte utilitati fiind rezolvate in sistem local. Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existente se vor redimensiona sau se vor realiza extinderi .

2.8. Probleme de mediu:

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente in vecinatate. Nu sunt evidentiate valori cu potential necesare a fi protejate in zona.

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

DISFUNCTIONALITATI:

- Lipsa unui regulament existent nu permite dezvoltarea mai ampla a functiunilor existente

PRIORITATI:

-Reglementarea urbanistica in concordanta cu tendintele de dezvoltare in sistemele de productie a energiei si de diminuare a poluarii

Relatia cadru natural – cadru construit:

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural. Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

Prin realizarea constructiilor propuse , nu va fi afectat negativ mediul inconjurator si nu vor fi afectate negativ vecinatatile.

2.9. Optiuni ale populatiei :

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatare publica.

Beneficiarul proiectului are ca obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure extinderea parcului fotovoltaic si reglementarea in vederea unei bune functionari a unei zone cu functiuni complementare zonei de productie energie regenerabila prin propunerea de institutii, servicii si logistica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Dezvoltarea si extinderea parcului energetic existent si actualizarea prevederilor actuale se incadreaza intr-o tendinta generala de dezvoltare si functionare a zonei din care amplasamentul studiat face parte. Complexul propus ca fi amplasat intr-o zona industriala in plina dezvoltare, cu consumatori importanti de energie electrica si termica . (Parcul industrial infiintat prin PUZ aprobat prin HCL 224 din 31.10.2022 Parcul industrial Reif din Campia Turzii, Platforma industriala Campia Turzii si noul parc industrial al Primariei, baza militara din localitatea Luna). Zona va fi caracterizată de functiuni dedicate activitatilor de depozitare/logistica, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădire de tip urban modern, retrase din aliniament, in front discontinuu (deschis).

Se vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

Conform Avizul de Oportunitate nr.11 din 28.11.2023 eliberat de Primaria Municipiului Turda, dezvoltarea propusa se afla in extravilan, zona studiata urmand a fi reglementata pentru functiuni industriale/logistice/energetice/depozitare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG terenurile nu sunt reglementate urbanistic fiind amplasate in extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al circulațiilor, accesibilității și funcționării optime. Amenajările din incintă: alei de acces, montajul de echipamente și elemente tehnologice nu vor avea impact negativ asupra mediului.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită de drumul național DN15 artera de importanță națională, pe traseul care face legătura orașului Turda cu orașul Campia Turzii. Accesul se face din DN15 pe drumul de acces intabulat conform CF 52466, acces reglementat prin HCL nr.80 din data de 26.03.2020 aflat în proprietatea beneficiarului (prin prezenta documentație nu se solicită un acces nou la DN15). Se va putea folosi apoi rețeaua de drumuri a parcului Nervia aflat în proprietatea beneficiarului precum și prin drumurile de exploatare existente.

Accesul se poate asigura și prin drumul public din parcul industrial REIF, identificat prin nr.cad 52016, iar apoi prin drumul de incintă al parcului fotovoltaic NOVA, aflat în proprietatea beneficiarului.

Drumul de acces identificat cu CF 52016-strada Laminoristilor este în prezent modernizat, cu un carosabil asfaltat cu câte o bandă de mers pe sens, și trotuare pe ambele laturi. Ampriza drumului este 10.00m (carosabil de 7.00m și trotuare de câte 1.50m lățime).

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

Terenul studiat va fi încadrat, în urma parcurgerii procedurii de urbanizare, în :

Zona de producție energie:

U.T.R. ZER-Ne - Zona de producție energie

POT max=60%

CUT max=1.2 ADC/mp teren

H maxim admis=35.00m (înălțimea totală)

Clădirile se vor amplasa în regim de construcție deschis, izolat în cadrul parcelelor.

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial și cvasiindustrial:

1. producție industrială, servicii și activități complementare direct legate de funcțiunea de bază - producție energetică
2. sisteme de stocare energie;
3. corpuri de comandă și control, spații tehnice și depozitare aferente funcțiunii de producție energetică

UTR IN6 – IS – Zona instituțiilor și servicii

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru funcțiuni agrement, amenajări sportive:
POT maxim 25%
- pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură, administrative, financiar- bancare, unități cazare, turism, mixte:
POT maxim 50%
- pentru funcțiuni de servicii, comerciale, depozitare, logistică
POT maxim 60 %
- pentru alte funcțiuni:
POT maxim 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- pentru funcțiuni agrement, amenajări sportive:
CUT maxim 1,2
- pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, cultură:
CUT maxim 1,5
- pentru funcțiuni administrative, financiar bancare, unități cazare, turism, mixte:
CUT maxim 1,8
- pentru funcțiuni de servicii, comerciale, depozitare, logistică
CUT maxim 1,2
- pentru alte funcțiuni:
CUT maxim 1.0

(nu intră în calcul spațiile tehnice și de depozitare, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprațeran)

Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:
 - Demisol + Parter + 6 Etaje + Mansardă/Etaj retras (D+P+6E+ER);
 - Subsol + Parter + 6 Etaje + Mansardă/Etaj retras (S+P+6E+ER);
- Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția integrării volumului în zonă;

Utilizări admise

- Construcții administrative (fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri);
- Financiar-bancare (filiale bancare, asigurări);
- Comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, alimentație publică, servicii, oficiu poștal, ș.a.);
- Cultură (cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale ș.a.);
- Construcții de sănătate (farmacie, dispensar, cabinete medicale de specialitate, policlinică, centru medical, centru de permanență, ș.a.)
- Învățământ (creșă, grădiniță, școală, after-school, ș.a.),
- Unități de cazare, de agrement, locuințe de serviciu, extindere,
- Unități de depozitare, logistică,
- Mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism,.
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- Construcții, instalații și amenajări provizorii precum instalații și amenajări pentru activități culturale și altele asemenea.

UTR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren studiat	497,116.00	100%	497,116.00	100 %
Extravilan	496,264.00	99.82%	38,866.00	7.82 %
Intravilan	852	0.18%	458,250.00	92.18%
UTR ZER-Ne	0.00	0.00	368,813.00	74.19 %
UTR IN6 – IS	0.00	0.00	89,437.00	17.99 %
TOTAL			497 116.00	100%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la rețeaua publica de alimentare cu apa existenta, cu extinderea rețelei de distributie, aceasta extindere realizandu-se pe cheltuiala investitorului.

3.6.2. Canalizare

Pentru zona de institutii si servicii/logistica (UTR-IN6-IS) viitoarele investitii se vor racorda la rețeaua de canalizare existenta in zona, aceasta extindere realizandu-se pe cheltuiala investitorului.

Pentru zona de productie energetica (UTR-IN5 IND, UTR ZER-N) posibilele investitii viitoare vor extinde solutiile proiectate pentru parcurile fotovoltaice existente (CEF3 si CEF1)

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua Electrica.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent.

3.6.4. Telecomunicatii

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

Odată cu realizarea drumurilor din incintă se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat exterior și rețele

3.6.5. Alimentare cu caldura

Toate instalatiile de climatizare, incalzire si ventilare vor fi astfel concepute incat sa respecte cerintele de confort pentru fiecare tip de incapere.

Instalatia de incalzire va fi proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirilor (structura, peretii, grosimile izolatilor, inaltimele incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarilor.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul se va racorda la rețeaua de gaze naturale din zona.

3.6.7. Gospodarie comunală

Se vor prevedea spatii specializate pentru colectarea, sotarea si depozitarea deseurilor. Acestea se vor ridica de catre firme specializate.

3.6.8 Gospodarie comunală

Se va prevedea o zona pentru un punct de gospodarie special amenajat pe fractii, dimensionat corespunzator pentru functiunea propusa. Colectarea deseurilor se va face selectiv, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protectia mediului:

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice. Valorile de noxe rezultate se încadrează în limite admise de legislația în vigoare.

Echipamentele care fac obiectul investiției nu afectează ecosistemele terestre și acvatice locale, amplasarea lor se va face cu respectarea distanțelor de siguranță minime impuse de legislația în vigoare.

▪ **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețelele existente în zona prin extindere acestora de către beneficiari. Apele pluviale de pe învelitori, considerate ape convențional curate, vor fi colectate și reinfiltrate controlat în sol. Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate prin rigole, trecute prin separatoarele de hidrocarburi și apoi reinfiltrate în sol.

▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementări urbanistice/mobilare urbană și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații verzi plantate minim 15% din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un minim de spații verzi propuse 15% din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear** -nu este cazul

▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Terenurile studiate identificate cu extrasele CF anexate sunt în proprietatea privată a beneficiarului.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sau în proprietate publică.

▪ **determinarea circulației terenurilor**

-nu este cazul.

Descrierea impactului potențial al obiectivului asupra mediului și populației din zonă:

Lucrările propuse nu vor produce un impact asupra mediului înconjurător deoarece destinația propusă este în corelare cu cea din vecinătăți și nu are impact negativ asupra mediului.

Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- vor fi generate de utilajele și mijloacele de transport, pe perioada de realizare și funcționare a proiectului;

- autovehiculele și utilajele folosite pentru executarea lucrărilor, vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă ;

Caracteristicile impactului potențial:

- extinderea impactului – local, numai în zona de lucru, pe perioada execuției obiectivului;

- natura transfrontieră a impactului – lucrările propuse nu au efecte transfrontieră;

- mărimea și complexitatea impactului-impact redus, pe perioada execuției proiectului obiectivului;

- probabilitatea impactului – redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului-redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor si tot odata parametri tehnici necesari luarii unor decizii in vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investitiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Prin UTR-urile propuse se respecta caracterul zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G dar si prin P.U.Z. aprobate in zona ale caror prevederi s-au extins si pe zona studiată.

Reglementarea urbanistica propusa urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va incheaga, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari durabile, cu o imagine in concordanta cu caracterul zonei. Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Coordonator urbansim
Arh . Cosmin Chisu



Intocmit
Arh. Claudiu Piper





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei reglementate

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

1.4 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială, cu avizul Arhitectului-șef al Județului Cluj.

2. Baza legala a Regulamentului local de urbanism

2.1 Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 176N/16.08.2000 privind conținutul cadru și metodologia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată cu modificările ulterioare), precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.1 Regulamentului local de urbanism detaliază Regulamentul general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice amplasamentului.

3 Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1 Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul zonei reglementate

3.2 Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism.

3.3 Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament local de urbanism.

3.4 Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și

CONSILIUL LOCAL AL JUDEȚULUI CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 44 din 11.06.2021

VIZAT SPRE ÎNȘCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

19

conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

3.5 Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

3.6 Fac excepție de la prevederile aliniatului 5) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.

3.7 În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în U.T.R.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Se interzice amplasarea unor constructii cu functiuni cu poluare majora, generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

4.2 Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice daca este cazul, se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

4.3 Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

4.4 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează unde este cazul, în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul general de urbanism.

4.5 Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii minimele a dotarilor tehnico-edilitare aferente. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul cladirilor si dirijarea lor spre gurile de colectare a apelor pluviale, cladirile vor avea trotuare etanse in jurul constructiei. Scurgerea apelor de pe alei carosabile si platformele betonate cu strat impermeabil se face spre canalizarea publica sau spre solutii locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din prezentul Regulament local de urbanism. Pentru obiective ce se vor amplasa în zonele cu risc de inundabilitate se va obține acordul conform al autorității de administrare a bazinelor hidrografice.

5.2 La amplasarea de obiective noi din domeniul rețelelor edilitare se vor respecta distanțele și limitele zonelor de protecție conform normativelor în vigoare.

5.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel, se face în condițiile respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism:

(i) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(ii) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

5.4 În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face:

(iii) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară), construirea se face în condițiile respectării prevederilor legislației in vigoare.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr.44	din 11.06.2025
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT S.S.F.	

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 la ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare conditiile tehnologice specifice ale activitatilor.

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministerului Sanatatii privin normele de igiena nr. 119/2014 si modificarile ulterioare.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme nerespectarea preverii aliniatului precedent (aln.2, art 3 OMS 119/2014)

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa,comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor. Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere

6.3 Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbansim aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Spatiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulatii carosabile si pietonale, imprejmui, aparate de intrare, rampe de acces subsol, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari si instalatii edilitare, elemente publicitare, totem, constructii provizorii sau echipamente tehnice ce fac parte din functionarea obiectivului (chioscuri, tonete, etc.)

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face cu respectarea limielor de implanatre propuse conform plansei de reglementari urbanistice.

Amplasarea constructiilor la nivelul subsolului va putea depasi limitele de implantare subterane, putand coincide cu limitele de proprietate cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Este permisa depasirea limitelor de implantare cu balcoane cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

Se propune retragere din aliniament, la o distanta de minim 6.00 m fata de drum de acces la parcela.

6.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

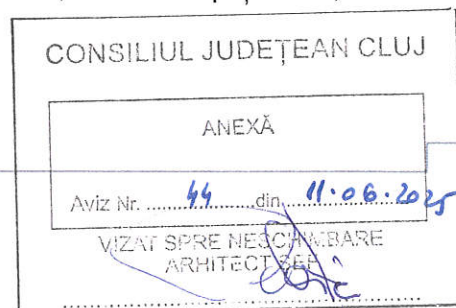
UTR ZER-N: Cladirile se vor retragere cu jumătate din inaltimea cladirii la streasina/atic dar nu mai puțin de 5.00 m fata de limitele exterioare ale incintei studiate.(conturul determinat de toate terenurile alcatuiesc incinta parcului fotovoltaic)

UTR IN6 -INS : Construcțiile noi se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu respectarea unei retrageri de minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:

UTR ZER-N: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m. Se vor respecta distantele de siguranta minime intre cladiri privind protectia fata de incendii.

UTR IN6 -INS : Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor în vigoare. Intre fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.



7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru constructiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile. Stationarea autovehiculelor se va realiza în incinta, pe platforme special amenajate.

Parcajele vor fi dimensionate astfel încât sa se asigure necesarul de parcaje conform functiunii propuse. Accesurile propuse pe parcela se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr. 4 la RGU (HG 525/1996).

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privata, pana la intrarea in constructii si pana la amenajari de orice fel.

In cazul in care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafetele de platforme si drumuri, fiind indicate prin panouri si signalistica.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru amenajarile pietonale si aleile semicarosabile se recomanda utilizarea stratificarilor permeabile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate, sau asigurarii de surse alternative de apa si energie.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legii si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

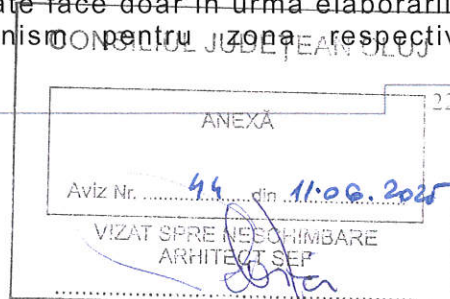
Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare, dupa caz;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Avand in vedere amploarea investitiei propuse, in cazul in care se doresc dezembrari sau unificari ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizarea investitiilor, ipoteca bancara, servituti etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre urmatoarele conditii:

1. Sunt admise dezmembrari pentru maxim trei parcele, iar dezmembrarea a mai multor parcele peste trei loturi se poate face doar in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism pentru zona respectiva.



Comasarea mai multor parcele este permisa indiferent de numarul acestora.

2. Dezmembrarea in urma iesii din indiviziune. In cazul in care se construiesc etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecarei constructii indiferent de forma sau suprafata cu conditia ca aceasta sa fie definita pe planul de situatie la faza autorizatiei de construire. Dezmembrarea este permisa doar dupa ce lucrarile de construire au fost incepute conform legislatiei in vigoare

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejuriri

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% 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.

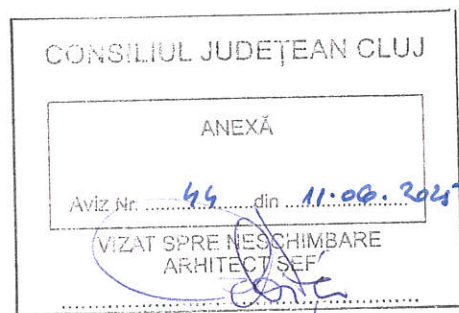
Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



III. ZONIFICAREA FUNCIONALA

U.T.R. ZER-Ne- Zona de productie energie

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități dedicate activitatilor economice de tip industrial si cvasiindustrial **direct legate de functiunea de baza-productie energetica**, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone specifice.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Se vor respecta zonele de protectie si zonele de siguranta conform reglementarilor in vigoare pentru fiecare obiectiv propus. Aceste zone nu vor depasi limitele incintei studiate.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial și cvasiindustrial:

1. producție industrială , servicii și activități complementare **direct legate de functiunea de baza - productie energetica**
2. sisteme de stocare energie;
3. corpuri de comanda si control, spatii tehnice si depozitare aferente functiunii de productie energetica

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului de productie energetica al zonei – spatii administrative, ateliere intretinere/mentenanta

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

Garare autovehicule în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

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

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

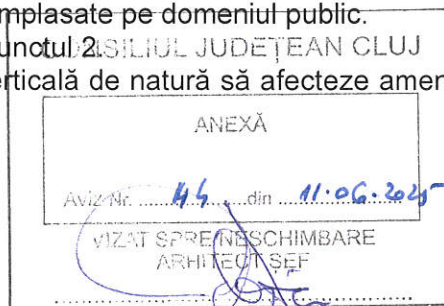
Garaje în clădiri provizorii.

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

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.

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

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



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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin PUZ nu se propun operațiuni de reparcelare.

Având în vedere amploarea investiției propuse, în cazul în care se doresc ulterior dezembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizarea investițiilor, ipoteca bancară, servituti etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

1. Sunt admise dezmembrări pentru maxim trei parcele, iar dezembrarea a mai multor parcele peste trei loturi se poate face doar în urma elaborării și aprobării unei documentații de urbanism pentru zona respectivă. Comasarea mai multor parcele este permisă indiferent de numărul acestora.
2. Dezmembrarea în urma ieșii din indiviziune. În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de forma sau suprafața cu condiția ca aceasta să fie definită pe planul de situație la faza autorizatiei de construire. Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul dezmembrărilor terenului pentru realizarea profilorilor stradale propuse, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma dezmembrărilor.

Se propune retragere din aliniament, la o distanță de minim 5.00 m față de drum de acces la parcelă.

Se acceptă amplasarea în aliniament sau la o distanță mai mică de 5.00m față de aliniament, a construcțiilor cu caracter provizoriu sau a echipamentelor tehnice ce fac parte din funcționarea obiectivului (chioscuri, tonete, etc).

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

Clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea clădirii la streșina/atic dar nu mai puțin de 5.00 m față de limitele exterioare ale incintei studiate. (conturul determinat de toate terenurile alcatuiesc incinta parcului fotovoltaic)

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 egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m. Se vor respecta distanțele de siguranță minime între clădiri privind protecția față de incendii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

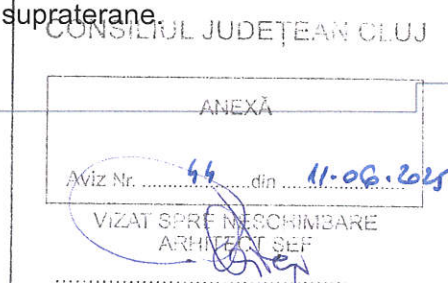
Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P132-93. 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. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii. 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor sau echipamentelor nu va depăși 35.00 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. În cazul necesității extinderii rețelelor existente în imediata vecinătate, acestea se vor face în baza unor autorizații de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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. Deșeurile se vor colecta selectiv.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% 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.

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.20

