

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN  
CU DESTINAȚIA: ZONA UNITĂȚILOR DE  
PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, SERVICII,  
DEPOZITARE (Zona Iai),**

**Zona „ȘESUL DE JOS”, com. GILĂU, jud. CLUJ  
(GANEA ELISEI)**



**FOAIA DE CAPĂT**

**Denumirea lucrării:** PUZ Introducere teren în intravilan cu destinația: Zona unităților de producție industrială, servicii, depozitare (Zona IAI – Șesul de Jos),

**Adresa lucrării:** Com. Gilău, sat Gilău, Zona Ind. „șesul de Jos” f.nr.

**Beneficiar:** GANEA ELISEI, Statele Unite ale Americii, 8359.W Audrey LN Peoria AZ85382-8097

**Proiectant general:** SC DRUCONSULT SRL, Cluj-Napoca

RO 14918743, J12/1900/2002,

Str.Povarnisului,nr.7, Cluj-Napoca,

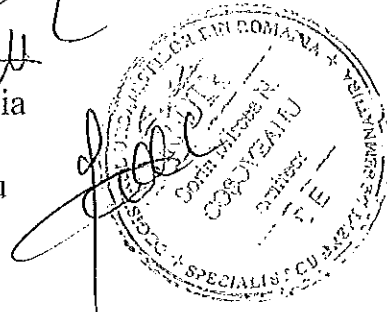
Email:druconsult2002@yahoo.com

Tel.0731009322

Șef proiect: ing. Nicula Liliana-Maria

Urbanism: arh. Sorin M. Coșoveanu

Rețele: ing. Nicula Liliana-Maria



## **BORDEROU**

### Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Memoriu general
4. Regulament local de urbanism aferent PUZ
5. Certificat de urbanism
6. Extrase CF
7. Avize, acorduri

### Piese desenate

1. Plan încadrare în PUG-U0, sc.1:10000
2. Plan de încadrare în zonă-U1, sc.1:5000
3. Situația existentă -U2, sc.1:1000
4. Reglementări urbanistice -U3, sc.1:1000
5. Rețele edilitare-U4, sc.1:1000
6. Obiective de utilitate publică -U5, sc.1:1000
7. Plan de mobilare parcelă -U6, sc.1:1000
8. Ilustrare urbanistică-U7, sc.1:1000

Întocmit,  
ing. Nicula Liliana-Maria



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- 1.1 Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN  
ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA: ZONA UNITĂȚILOR DE  
PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, SERVICII, DEPOZITARE  
(Zona I Ai) Zona Ind. „Șesul de Jos” com. GILĂU, jud. CLUJ
- 1.2 Amplasamentul lucrării: com. Gilău, sat Gilău, extravilan,  
Zona Ind. „Șesul de Jos”, f.n.
- 1.3 Beneficiar: Ganea Elisei, Statele Unite ale Americii, 8359.W Audrey LN Peoria  
AZ85382-8097
- 1.4 Proiectant: SC DRUCONSULT SRL, Cluj-Napoca
- 1.5 SC DRUCONSULT SRL, Cluj-Napoca  
RO 14918743, J12/1900/2002,  
Str. Povarnisului, nr. 7, Cluj-Napoca,  
Email: druconsult2002@yahoo.com  
Tel. 0731009322

#### 1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea își propune includerea în intravilan a unei suprafețe de teren aparținând beneficiarului, situate în extravilanul localității Gilău, pentru care există solicitări și condiții favorabile de construire.

#### 1.3 Surse documentare

La elaborarea lucrării au fost consultate și utilizate următoarele:

- Plan urbanistic general al comunei Gilău, jud. Cluj și Regulamentul local de urbanism aferent;
- Ridicare topografică a parcelelor studiate și a împrejurimilor, întocmită de SC GPS EXPERT SRL, cu AUT. cu nr. RO-B-J, NR. 1258

- Există **Avizul de oportunitate** nr. 74/29.09.2021, eliberat de Consiliul județean Cluj, prin care se stabilesc anumite condiții de realizare a PUZ.
- S-a obținut Certificatul de urbanism nr. 222/03.08.2021, pentru întocmirea unui Plan urbanistic zonal de introducere a terenului în intravilan cu destinația de „zona de unități de producție”. Prin certificatul de urbanism sunt precizate anumite condiții specifice zonei funcționale preconizate, rezultate din prevederile Regulamentului local de urbanism al Comunei Gilău.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Încadrarea în localitate**

Zona studiată se află în estul localității Gilău, adiacent Zonei industriale „Șesul de Jos” – **Trupul 7 – UTR IAi4** – la limita cu Comuna Florești, în apropierea nodului de acces la Autostrada TRANSILVANIA.

Adiacent spre sud și despărțit de drumul de acces, se află trupul de intravilan ocupat de diferite unități de producție, servicii și depozitare. Extinderea intravilanului va reprezenta deci o amplificare a intravilanului existent cu funcțiuni similare.

### **2.2 Situația existentă**

Parcela studiată este identificată după cum urmează:

- la nord de drumul de acces la Zona Industrială „Șesul de Jos”;
- proprietar: Ganea Elisei;
- CF 56640, nr. cad. 56640, s = 4528 m<sup>2</sup>
- Categoria de folosință, conform CF: arabil în extravilan.

Parcela este delimitată de: drumul de acces, spre sud, și de proprietăți ale persoanelor fizice sau juridice spre est și vest.

Spre nord se învecinează cu canalul colector adiacent digului ce mărginește spre sud canalul de derivație a Someșului, aparținând SC Hidroelectrică SA.

### **2.3 Evoluția zonei**

Zona studiată este în vecinătatea Zonei Industriale „Șesul de Jos” – **Trupul 7 – UTR IAi4** – a localității Gilău, destinată unităților industriale, de depozitare sau prestări de servicii, precum și a drumului național DN 1 și a nodului de acces la Autostrada „Transilvania”.

Parcelele și terenurile învecinate au fost utilizate ca teren agricol până la începutul anilor 1990, când au devenit atractive pentru activități productive sau de depozitare.

Zona este una din ariile de interes major de pe teritoriul comunei, fiind favorabil situată față de căile de comunicație și dispunând de dotări edilitare minimale – rețea publică de energie electrică, telefonie, apa-canal și gaz – realizate de investitorii din zonă sau de administrația publică locală.

În curs de promovare există documentații pentru realizarea rețelelor publice de apă, canalizare, precum și pentru finalizarea modernizării drumului de acces.

Extinderea intravilanului va reprezenta o amplificare a intravilanului existent cu funcțiuni similare.

#### **2.4 Elemente ale cadrului natural**

Terenul este constituit din terasa inferioară a Someșului Mic; altitudinea medie este de cca. 387 m, cu o configurație plană și o ușoară pantă S-N (cca. 1,8 %). Subsolul este constituit dintr-un strat de balast, cu grosimi apreciabile, pe un pat de marne.

În prezent, terenul este cartat ca teren extravilan în conformitate cu CF.

#### **2.5 Echiparea edilitară. Circulația**

Zona este echipată edilitar cu rețele publice de energie electrică de medie și joasă tensiune, din care se alimentează și incintele industriale existente.

Zona dispune de dotări edilitare minimale – rețea publică de energie electrică, apa-canal, telefonie și gaz – realizate de investitorii din zonă sau de administrația publică locală.

Zona este accesibilă din DN 1 printr-un drum de acces asfaltat; lățimea acestuia este variabilă, de 9 m în medie, cu posibilități de lărgire până la 10-12 m.

În curs de promovare există documentații pentru finalizarea modernizării drumului de acces, teren aparținând domeniului public al Comunei Gilău.

#### **2.6 Probleme de mediu, evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Terenul este situat pe terasa râului Someșu Mic și nu este inundabil sau afectat de eroziune sau de alunecări de teren. Activitatea propusă, de parc logistic, este generatoare de poluare prin gazele de eșapament, zgomot și praf.

Parcela studiată va constitui o platformă carosabilă, pe care se va amplasa hala de depozitare. Se va asigura colectarea, pre-epurarea și conducerea apelor de pe platformă în canalul colector adiacent parcelelor spre nord.

Obiectivele ce se vor amplasa vor trebui racordate obligatoriu la rețelele publice de utilități din zonă, în special canalizarea apelor uzate menajere.

#### **2.7 Solicitări ale beneficiarului. Obiective de utilitate publică**

Având în vedere situarea terenului și perspectivele de dezvoltare a activităților economice în zonă, beneficiarul dorește realizarea unui **Parc logistic**.

În ceea ce privește obiectivele de utilitate publică, acestea sunt realizate prin grija investitorilor din zonă sau de către administrația publică locală.

### **3. . PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare; valorificarea cadrului natural**

Având în vedere caracteristicile terenului, ca și cele ale zonei învecinate, zona studiată este favorabilă amplasării unor **obiective de producție industrială, servicii sau depozitare (UTR – subzona IAi)**.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Planul urbanistic general al Comunei Gilău, aprobat la sfârșitul anilor '90 nu prevede dezvoltări pentru zona în cauză, datorită elaborării sale într-o perioadă în care nu se cunoșteau cu exactitate perspectivele de dezvoltare ale zonei. Prin realizarea Autostrăzii „Transilvania”, cu nodul de acces la aceasta, interesul pentru zonă continuă să crească.

Prin Planul Urbanistic General în curs de actualizare zona „Șesul de Jos”, inclusiv parcelele studiate, este destinată acivităților industriale, de prestări servicii și depozitare (UTR 8).

#### **3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial**

Terenul introdus în intravilan prin prezenta documentație se va încadra în **Zona funcțională IAi**, destinată producției industriale, depozitării și prestărilor de servicii, constituind o extindere a zonei deja prezente – **Trupul 7 – UTR IAi4**.

Potrivit intențiilor beneficiarului, terenul va fi destinat realizării unui Parc logistic.

Limita intravilanului propus urmează în general limita parcelelor cadastrale.

Reglementările urbanistice țin seama de prevederile RLU pentru zona funcțională IAi:

#### **Funcțiuni, utilizare funcțională:**

Pentru zona de activități industriale, depozitare, prestări servicii se propun:

- activități industriale și prestări servicii generatoare de zgomot sau alte inconveniente pentru zona de locuit;
- construcții pentru prestări servicii productive;
- spații de depozitare, inclusiv magazine –depozit;
- parcări.

### **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor și rețelelor**

Condițiile de amplasare: clădirile se vor amplasa cu o retragere de la limita proprietății înspre latura estică de 2,00 m, iar față de celelalte limite sau între ele, de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Parcările se vor amenaja în cadrul fiecărei unități, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa 5).

În funcție de suprafața incintei un loc de parcare este prevăzut pentru:

- 100 mp de incintă mai mare de 1000 mp

Spațiile verzi vor reprezenta min. 15 % din suprafața incintei.

### **Utilități**

În cazul în care prin avizul furnizorului de utilități, capacitatea existentă nu asigură necesarul de consum al obiectivului propus, sporirea capacității rețelei publice se va face pe cheltuiala investitorului, cu excepția cazului în care administrația publică locală decide altfel.

### **Indici urbanistici**

P.O.T. - Pentru fiecare unitate industrială ce se va amplasa în **zona IAi** procentul maxim de ocupare a terenului nu va depăși 70%.

C.U.T. - În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului aferent. CUT maxim va fi de 2.

Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de procesul tehnologic, dar nu va depăși 2 nivele supraterane (15 m), cu excepția instalațiilor tehnologice.

Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

Amplasarea clădirilor față de limita proprietății se va face la min. 6,00 m, excepție spre latura estică unde distanța de amplasare față de limita este 2,00 m.

În rest, se vor respecta prevederile și condițiile din RLU aferent PUG Gilău.

### **Bilanț teritorial**

Bilanțul teritorial s-a făcut pentru parcelele propuse pentru introducerea în intravilan. În varianta existent și propus, bilanțul va fi după cum urmează:



### Bilanț teritorial (m<sup>2</sup>)

|     | Zonă funcțională                        | Existent       |     | Propus         |     |
|-----|---|----------------|-----|----------------|-----|
|     |   | m <sup>2</sup> | %   | m <sup>2</sup> | %   |
|     | Total suprafață de teren, din care:     | 4528           | 100 | 4528           | 100 |
| TAE | Teren agricol în extravilan             | 4528           | 100 | -              | -   |
| IAi | Zona de producție, servicii, depozitare | 0              | 0   | 4528           | 100 |

### **3.5. Modernizarea circulației**

Accesul la teren se va face păstrându-se și modernizându-se actualul drum de acces din DN 1. Modernizarea drumului este prevăzută în lista de investiții a administrației publice locale.

Drumul va fi constituit, în varianta finală, din 3 benzi – 9,00 m – cu trotuare de 1,5 m de fiecare parte - rezultând o lățime totală de 12 m.

Se vor prevedea retrageri ale obiectivelor proiectate la 6 m de la aliniamentul propus spre stradă, la minimum 11 metri din axul drumului.

Modernizarea drumului de acces se va putea realiza în condițiile unui parteneriat public-privat, ținând seama de interesele convergente ale beneficiarilor și administrației publice locale, și de necesitatea realizării rețelelor publice de utilități.

Circulația în incintă se va soluționa în funcție de profilul activităților ce se vor desfășura și de fluxurile tehnologice.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Echiparea edilitară existentă s-a făcut în paralel cu modernizarea parțială a drumului de acces și a constat în introducerea rețelelor publice de apă, canalizare și gaz, și în prelungirea sau devierea rețelei existente de alimentare cu energie electrică.

În cazul în care se va ivi nevoia dezvoltării rețelelor de utilități, amplasarea rețelelor se va face pe domeniul public – drumul de acces – care dispune de o lățime suficientă pentru aceasta.

### **3.7. Protecția mediului**

3.7.1. Conform HG 1076/2004 privitoare la evaluare impactului asupra mediului pentru planuri și programe, anexa 1 „Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului”

a) Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la: gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare,

*fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Planul urbanistic zonal coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a zonei studiate și asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul Urbanistic General. În privința alocării resurselor, el creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare.

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

PUZ-ul în cauză este o documentație de urbanism derogativă deoarece modifica funcțiunea terenului studiat. Zona studiată este în vecinătatea zonei de producție industrială, depozitare și servicii. Vecinătatea acesteia nu influențează negativ noua funcțiune propusă, care este din aceeași categorie – **depozit logistic**.

*c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

PUZ-ul vine să argumenteze dezvoltarea și reglementarea zonei, completându-se cu un depozit logistic. Se vor folosi materiale și metode de construire certificate, prin reglementările prezentului PUZ, respectându-se cerințele dezvoltării durabile.

*d) Problemele de mediu relevante pentru planul propus;*

Din punct de vedere al mediului nu există riscuri majore derivate din funcțiunea propusă; se va asigura colectarea și tratarea apelor uzate menajere și a celor colectate de pe platforme.

Lucrările de rețele edilitare (apă, canalizare menajeră și pluvială, curent electric) vor fi proiectate conform normelor în vigoare.

*e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;*

Proiectarea, executarea lucrărilor și exploatarea obiectivului se vor face cu respectarea legislației naționale și comunitare de mediu.

3.7.2 Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

*a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Probabilitate sigură, pe termen lung; efectele adverse asupra mediului pot deriva din nerespectarea condițiilor de funcționare.

*b) Natura cumulativa a efectelor;*

PUZ-ul nu generează efecte negative altor planuri și programe.

*c) Natura transfrontaliera a efectelor;*

PUZ-ul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, astfel nu există efecte transfrontaliere.

*d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Nu există risc pentru sănătatea umană. Ținând cont de specificul activității, în zonă, nu există emisii de noxe peste normele admise.

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

Efectele generate de acest plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea localității.

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
- folosirea terenului în mod intensiv;

Terenul în cauză nu va fi folosit în mod intensiv. În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare cu construcții al terenului (POT) va fi de max. 70% iar coeficientul de utilizare (CUT) va fi de 2.

Procentul de spații verzi în incintă va fi de min. 15 %

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

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică preconizate în vederea dezvoltării zonei sunt cele ce privesc îmbunătățirea echipării edilitare – finalizarea modernizării drumului de acces.

Pentru protecția Canalului de derivație aparținând SC HIDROELECTRICA SA se va prevedea o zonă de protecție de 5 m lățime de la limita proprietății, conform prevederilor din Anexa la Legea Apelor nr. 107/1996.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea operațiunii de introducere a terenului în intravilan nu are consecințe nefavorabile asupra vecinătăților sau buneii funcționări a zonei; de asemenea nu impune realizarea de investiții ale căror costuri să fie suportate de administrația publică locală.

Planul Urbanistic Zonal se constituie într-o corelare a reglementărilor stabilite prin Regulamentul local de urbanism cu solicitările temei-program și situația din teren, stabilind elementele urbanistice de amplasare pe parcelă, accese, retrageri, regim de înălțime, echipare edilitară, utilizare funcțională a terenului.

După avizarea și aprobarea lui conform legii, beneficiarul va solicita eliberarea Autorizației de construire, în baza proiectului de execuție care va respecta cele prevăzute în Planul urbanistic zonal și în Regulamentul aferent.

Întocmit,

Arh. Sorin M. Coșoveanu

Ing. Nicula Liliana-Maria

