

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

loc. Sânnicoară, com. Apahida, str. Viitorului, jud. Cluj

C.F. nr. 64649, nr. CAD. 64649

C.F. nr. 65568, nr. CAD. 65568

PROIECTANT GENERAL:

ATELIER SCHMIDT SRL

Str. Alexandru Odobescu 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Tel. 0746 209 942

BENEFICIAR:

POP VASILE

str. Septimiu Albini, nr. 129, ap. 62, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA	P.U.Z		
PROIECT NR.	97/1/2022		
EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT

Borderou:

Acte și studii:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Anunț în ziar
- Certificat de urbanism
- C.I./C.U.I
- Extrase C.F.
- Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție
- Avizul de oportunitate
- Studiu Geotehnic

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

A.01 Plan de încadrare în PUG+zonă	
A.02 Plan situație existentă	
A.03 Plan reglementări urbanistice	sc. 1: 500
A.04 Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1: 500
A.05 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.06 Plan reglementari edilitare	sc. 1: 500
A.07 Plan mișcarea juridică a terenurilor	sc. 1: 500
A.12 Ilustrări urbanistice	

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.**1. INTRODUCERE:****1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE**

Adresa obiectiv: **loc. Sânnicoară, com. Apahida, str. Viitorului, jud. Cluj**
C.F. nr. 64649, nr. CAD. 64649
C.F. nr. 65568, nr. CAD. 65568

Beneficiar: **POP VASILE**
str. Septimiu Albini, nr. 129, ap. 62, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**
strada Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **ianuarie 2022**

Proiect: **97/1/2022 – S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează o zonă în vederea urbanizării în suprafață de **2 763.00** mp.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Comunei Apahida *certificatul de urbanism nr. 1297 din 16/12/2021* în scopul: elaborare **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE** și avizul de oportunitate nr. **997** din **24.11.2021** eliberat de Consiliul Județean Cluj.

Se propune **reglementarea** unui areal în suprafață de **2 763,00** mp, delimitat după cum urmează:

- **nord** - ansamblu sportiv
nr. CAD. 55124 - proprietate publică
nr. CAD. 64648 - proprietate publică
nr. CAD. 64655 - proprietate publică
- **est** nr. CAD. 64655 - proprietate publică

- ansamblu locuințe colective str. Viitorului
nr. CAD. 66512 - proprietate privată, imobil de loc. colective P+3E+Er
nr. Cad. 65214 - proprietate privată, imobil de loc. colective P+3E+Er
- **sud** nr. CAD. 61736 - proprietate privată, teren cu construcții C.F. nr. 61736-C2 și 61736-C3
- **vest** nr. CAD. 55124 - proprietate publică

- zonă de locuințe individuale
nr. Cad. 53632 - proprietate privată, teren cu construcții C.F. nr. 53632-C1 și 53632-C2

Terenul se situează în intravilanul localității Sânnicoară, jud. Cluj, str. Viitorului și se compune din 2 parcele, conform extraselor C.F.:

C.F. nr. 64649, nr. CAD. 64649

C.F. nr. 65568, nr. CAD. 65568

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților, precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării comunei Apahida se propune un imobil de locuințe colective, acesta fiind un suport important al extinderilor în exteriorul orașului.

1.3. Surse documentare:

Documentația P.U.Z. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de faza P.U.G., aprobată cu HCL nr. 20/31.03.2005.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul localității Sânnicoară, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în **UTR = Le5** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Folosința actuală a terenurilor: arabil.

Accesul în zonă se realizează din strada Viitorului. Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Libertății, aflată la sud de ansamblul propus. Strada Viitorului creează legătură directă cu strada Libertății și facilitează accesul în zona propusă. Toate străzile din zonă sunt asfaltate, regularizate și dimensionate corespunzător pentru preluarea traficului din interiorul cartierului.

2.2. Evoluția zonei:

La vest de parcela studiată, zona este caracterizată de spații cu caracter rezidențial de tip rural, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi cu caracter de deservire, având densitate mică, iar la est sunt dezvoltate locuințe colective nou construite în regim de înălțime variabil, de la $P+1E+Er$ la $P+3E+Er$. În acest context, soluția va constuirea unui imobil de locuințe colective care, prin volumetria sa, va reuși să omogenizeze imaginea contrastantă dintre locuințele existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Comuna Apahida este situată în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832 m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în comuna Apahida este de 340 m.

Amplasamentul studiat se află pe un platou plat, cu o diferență mică de nivel.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică din comuna Apahida este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al comunei de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehnic aferent P.UZ., zona străzii Libertății se caracterizează prin prezența în fundament a șisturilor cristaline metamorfice și depozitelor sedimentare. Se evidențiază unitatea litologică a amplasamentului, caracterizată prin dezvoltarea areală mare a depozitelor aluvionare de terasă a râului Someșul Mic, reprezentate prin pietriș cu nisip și bolovăniș.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatare a construcțiilor. Este prezentă pânza freatică conform studiului geotehnic.

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Libertății pe direcția Est - Vest, și pe strada Viitorului pe direcția Sud-Nord, care deservește locuințele colective aflate în imediata vecinătate și este conectată în mod direct cu strada Libertății aflată în Sud.

Transportul în comun se realizează pe strada Libertății prin intermediul autobuzelor locale.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire individuale; spații cu caracter rezidențial de tip rural;
- locuire colectivă;
- hale de producție/depozitare.

Terenul studiat este liber de construcții.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează la periferia satului Sânnicoară, în imediata vecinătate a comunei Apahida, în relație directă cu zona aflată în curs de dezvoltare din est (caracter rezidențial cu densitate de locuire mare).

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 30-40%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Locuințele unifamiliale existente la nord și la vest de amplasamentul studiat datează aproximativ din anii 1980, iar fondul construit situat în partea vestică și sudică cuprinde zona industrială dezvoltată în perioada post-decembristă și ansamblul de locuințe colective dezvoltat în perioada contemporană (cele mai recente construcții din zonă).

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este rezidențială, în complexul existent la est fiind rezervate și spații pentru servicii/comerț.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Nu se remarcă disfuncționalități, în zonă se respectă prevederile P.U.G.-ului în vigoare, iar funcțiunile prezente nu se află în relații de conflict.

2.6. Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare, conform planșei A.05 – *Reglementări echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarea construcție se va racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile

furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico-edilitare se păstrează conform P.U.G.-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Acordului de Mediu de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform P.U.G. Apahida, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul P.U.Z. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de situație și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru

informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Apahida la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

• etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea P.U.Z. (data afișării pe site-ul instituției);
2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea P.U.Z.: prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;
3. perioada și modul de primire/depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

• etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

4. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria Comunei Apahida.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.Z.-ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- zona este încheagată din punct de vedere funcțional.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER la imobile P+3E+ER, în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate;

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural permite inserția imobilului de locuințe colective, fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.Z. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisajeră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Conform P.U.G. Apahida, în zonă nu sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Nu este cazul.

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR Lc – zonă de locuințe colective

P.O.T. maxim	= 35,00%
C.U.T. maxim	= 1,20
Regim de înălțime maxim	: S(D)+P+3E+Er

Subzona S_Ve – subzonă verde

P.O.T. maxim	= 0,00%
C.U.T. maxim	= 0,00

* 1. Necesarul de parcaje se va calcula conform RLU in vigoare.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ						
Zone funcționale		existent		propus		
		mp	%	mp	%	
	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	0,00	0,00	2 763,00 mp	100%	UTR Lc
1.1	Zonă locuințe colective C.F nr. 65598, C.F nr. 64649	0,00	0,00	2 763,00 mp	100,00%	P.O.T. _{max.} = 35,00% C.U.T. _{max.} = 1,20
1.2	Subzonă spațiu verde în cadrul UTR Lc	0,00	0,00	790,28 mp	28,60%	Subzona Ve

Se estimează:

S_{construită} propusă	= 672,17 mp
S_{desfășurată} supratcrană propusă	= 3 213,71 mp
S_{desfășurată} totală	= 3 968,98 mp

Nr. apartamente estimate = 47

Nr. locuri de parcare = 47

Spații verzi, spații plantate, gestionarea deșeurilor:

Prin proiect, se propun spații verzi și spații plantate conform reglementărilor în vigoare. Se reglementează un procentaj de minim 30% spații verzi raportate la suprafața terenului.

Se vor amenaja platforme gospodărești pentru colectarea și gestionarea deșeurilor, prin colectare selectivă și contracte cu firme de colectare a deșeurilor reciclabile și menajere.

Colectarea apelor menajere se va realiza prin intermediul rețelei de canalizare menajeră existentă.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.Z.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea calității locuirii prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial;
- prin amenajarea peisajeră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului;
- funcțiunea predominantă de locuire contribuie cu următoarele calități la caracterul zonei studiate: liniște și siguranță.

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. **În sarcina investitorilor privați:**

- realizarea etapizată a investiției ce face obiectul P.U.Z. pentru UTR Lc

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma aprobării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Apahida.

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**
Întocmit,
arh. Sandra ROTĂRESCU

Cluj-Napoca, aprilie 2022

Șef proiect,
arh. Adina SCHMIDT
Membru R.U.R. - D_{z1} E