

# VOLUMUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI DTAC PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN IMOBIL INDUSTRIAL ÎN CLĂDIRI MIXTĂ**

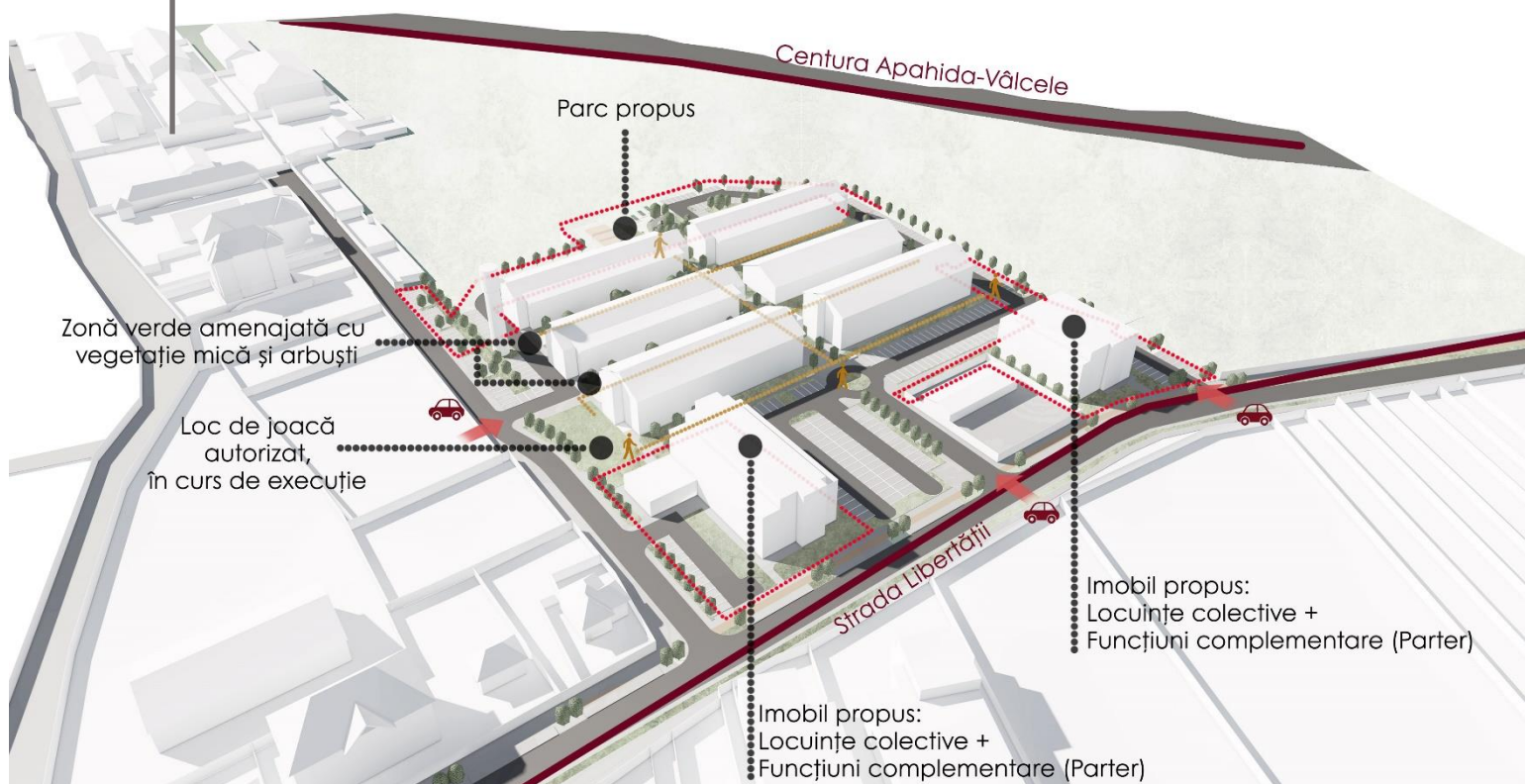
**Strada Libertății, nr. 321, comuna Apahida, sat Apahida, județul Cluj  
2024**

**Beneficiar :**

PHOENIX RESIDENCE DEVELOPMENT S.R.L.  
ȘI POP ROZALIA

**Proiectant :** S.C. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURĂ & DESIGN S.R.L.

**Reprezentant :** arh. Teodora Popa





## FOAIE DE GARDĂ

---

DENUMIREA LUCRĂRII:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI DTAC PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN IMOBIL INDUSTRIAL ÎN CLĂDIRE MIXTĂ</b>
NUMĂRUL VOLUMULUI	<b>I</b>
DENUMIREA VOLUMULUI	<b>MEMORIU de PREZENTARE</b>
DENUMIREA BENEFICIARULUI	<b>PHOENIX RESIDENCE DEVELOPMENT S.R.L. și POP ROZALIA</b>
DENUMIREA PROIECTANTULUI	<b>S.C. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURĂ &amp; DESIGN S.R.L.</b> arh. Teodora Popa
DATA PREDĂRII	aprilie 2024



# LISTA SEMNĂTURILOR

---

**PROIECTANT GENERAL**

**S.C. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURĂ & DESIGN S.R.L.**  
Strada Augustin Doinaş, nr. 2b-2c, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



**PROIECTANT**

arh. Teodora Popa





# MEMORIU DE PREZENTARE

## CUPRINS

---

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>9</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	9
1.2. OBIECTUL PUZ	9
1.3. SURSE DOCUMENTARE	9
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	<b>10</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	10
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	10
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	11
2.4. CIRCULAȚIA	11
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
2.6. PROBLEME DE MEDIU	11
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	11
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	<b>12</b>
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2. PREVEDERI ALE PUG	12
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	14
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	15
<b>4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	<b>16</b>





## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI DTAC PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN IMOBIL INDUSTRIAL ÎN CLĂDIRE MIXTĂ</b>
Beneficiar :	<b>PHOENIX RESIDENCE DEVELOPMENT S.R.L. POP ROZALIA</b>
Proiectant general :	<b>S.C. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURĂ &amp; DESIGN S.R.L.</b>
Data elaborării:	<b>aprilie 2024</b>

### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta lucrare se realizează în scopul reglementării zonei studiate ca și zonă de locuințe colective și parcaje.

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

1. **Rezolvarea accesurilor și a circulațiilor** astfel încât să nu se îngreuneze traficul de pe Strada Libertății;
2. **Reglementarea retragerilor față de aliniament/limitele de proprietate în mod diferențiat**, în funcție de zonele funcționale învecinate;
3. **Realizarea unui concept de mobilare urbanistică**, care să ilustreze modul de inserție al unor imobile de locuințe colective cu funcțiuni complementare pe zona studiată.

### 1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate sunt:

- Planul Urbanistic General în vigoare al comunei Apahida, jud. Cluj;
- Planul Urbanistic de detaliu aprobat cu HCL 48/29.09.2006 Apahida pentru Locuințe colective și spații comerciale;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 193/10.12.2020, pentru Locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Legislația în vigoare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată cuprinde terenurile identificate prin extrasele CF nr. 70228, 67394, 66992, 52547 situate în intravilanul satului Apahida, comuna Apahida, Strada Libertății nr. 321 ,jud. Cluj. Zona studiată are o suprafață de 11122 mp.

Zona este localizată în partea nordică a satului Apahida, având acces de pe Strada Libertății, o stradă secundară.

Terenul nu prezintă declivități, fiind amplasat pe o zonă relativ plată.

Principalele atuuri ale acestei zone sunt:

- Accesibilitatea facilă de pe Strada Libertății și de pe drumul secundar aflat pe latura de sud a zonei studiate, precum și distanțarea de strada principală a satului Apahida – drumul național DN1C;
- topografia și geomorfologia terenului;
- existența unui fond construit, care oferă oportunitatea dezvoltării loturilor rămase neconstruite cu servicii pentru întreaga comunitate.

Zona studiată a fost reglementată prin PUG Apahida în anul 2004 ca și zonă de unități industriale și depozite, precum și unități agrozootehnice.

Zona identificată prin CF-urile nr. 70228 și 67394, care se dorește a fi reglementată ca zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, a fost deja studiată și reglementată printr-un Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL 48/29.09.2006 Apahida ca *Locuințe colective și spații comerciale*.

Imobilele învecinate direct, amplasate în centrul celor trei zone studiate, cu funcțiunea de locuințe colective, au fost autorizate și construite între anii 2007-2009 și au regim de înălțime P+2E.

În anul 2020 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal cu *HCL 193/10.12.2020, pentru Locuințe colective și funcțiuni complementare*, pe parcela identificată cu CF 73637 și 73638, și ulterior s-a autorizat și construit un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M.

În urma construirii imobilelor de locuințe colective, s-a conturat nevoia apariției unor servicii care să deservească noul cartier. Prin urmare a fost realizat restaurantul Papahida, care este amplasat la frontul străzii Libertății, și este momentan singurul furnizor de servicii pentru cartierul de locuințe.

### 2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată cuprinde terenurile identificate prin extrasele CF nr. 70228, 67394, 66992, 52547 situate în intravilanul satului Apahida, comuna Apahida, Strada Libertății nr. 321 ,jud. Cluj

Zona este localizată în partea nordică a satului Apahida, având acces de pe Strada Libertății, o stradă secundară.

Zona studiată se învecinează, către:

- Nord-Proprietăți private neconstruite;
- Est- Strada Libertății;
- Vest –Proprietate privată, neconstruită;
- Sud – drum public de interes local.

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu. Zona studiată este în domeniul privat al beneficiarilor Pop Rozalia și Phoenix Residence Development SRL.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **Relieful**

Terenul studiat se găsește pe un teren care nu prezintă declivități.

#### **Clima**

Clima este temperat-continentală, cu temperaturi maxime în luna iulie.

### **2.4. Circulația**

Zona studiată are acces de pe două străzi: Strada Libertății și drumul de interes local din sudul zonei studiate.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu, fiind identificată prin extrasele CF nr. 70228, 67394, 66992, 52547 și având o suprafață de 11122 mp.

Categoria de folosință a terenului este de curți construcții.

Terenurile sunt la momentul actual neutilizate. Pe terenul identificat cu CF 67394 există o construcție cu rol de depozit, regim de înălțime Parter, care urmează a fi recondiționată și refuncționalizată pentru amenajarea unor servicii care să deservească locuințele existente și propuse.

Echipare edilitară

#### **Alimentare cu energie electrică**

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este existentă în zonă.

#### **Alimentare cu apă potabilă**

Rețeaua publică de alimentare cu apă este existentă în zonă.

#### **Alimentare cu gaze naturale**

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale este existentă în zonă.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Rețeaua publică de canalizare este existentă în zonă.

### **2.6. Probleme de mediu**

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

### **2.7. Opțiuni ale populației**

Zona din imediata vecinătate este conturată ca și o zonă de locuințe colective; cu toate că Planul Urbanistic General al comunei Apahida prevedea pe întreaga zonă unități industriale și depozite, precum și unități agrozootehnice, cererea crescută de locuințe în comuna Apahida a schimbat natural funcțiunea prevăzută, în proximitatea zonei studiate: se poate observa existența locuințelor colective și unifamiliale atât în mijlocul zonei studiate, cât și la sud și sud-vest de aceasta. Ca atare, există acum enclave în care s-a conturat clar nevoie de zonă rezidențială.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare PUZ-ului au arătat oportunitatea și sustenabilitatea realizării acestei investiții.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG în vigoare al comunei Apahida, precum și al documentației de urbanism de tip PUD aprobată în 2006, zona studiată este încadrată astfel:

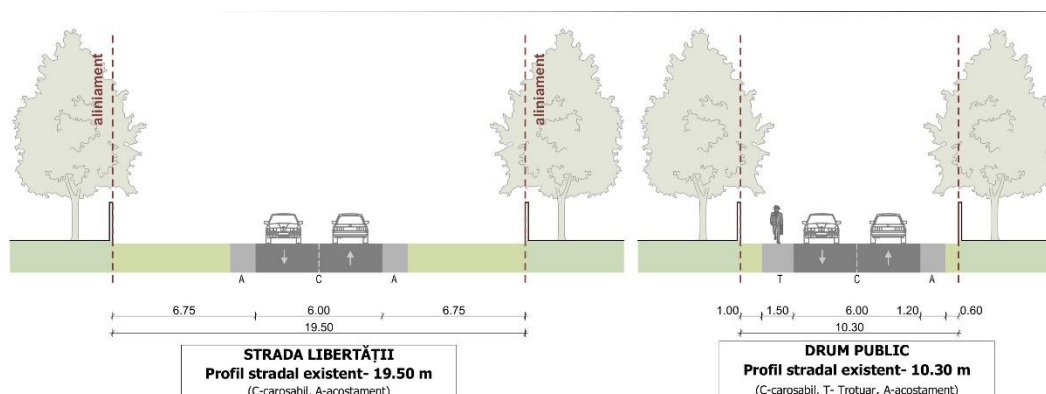
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
Unități industriale și depozite cf. PUG 2004 ,reglementat ca <b>Locuințe colective</b> prin PUD aprobat cu HCL 48/2006	5675	51.02%
<b>Unități agrozootehnice</b> cf. PUG 2004	2333	20.98%
<b>Unități industriale și depozite</b> cf. PUG 2004	2833	25.47%
<b>Căi de comunicație și transport</b> cf. PUG 2004	281	2.53%
<b>TOTAL</b>	<b>11122</b>	<b>100.00%</b>

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

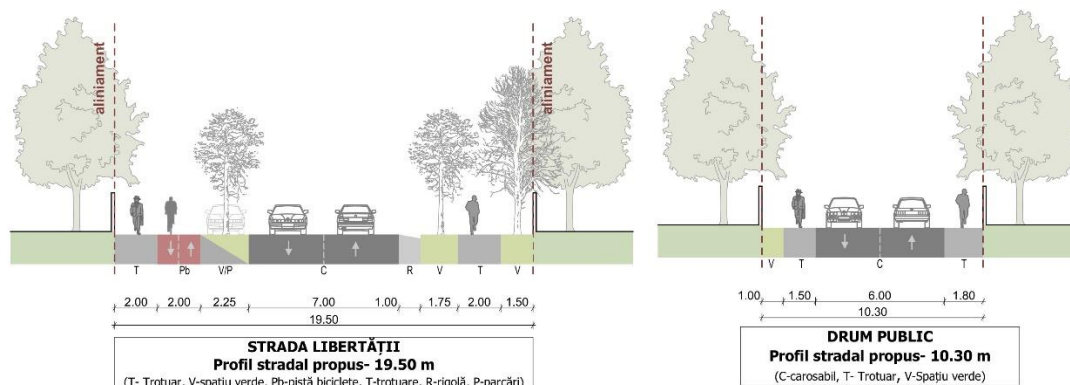
Principala valoare a cadrului natural existent o constituie topografia terenului, ușor de amenajat, precum și proximitatea Someșului, care poate fi amenajat în viitor pentru utilizatorii zonei.

#### 3.4. Modernizarea circulației

Zona constituită are amenajat un singur acces auto de pe strada Libertății, de unde traficul se distribuie spre imobilele existente. Strada Libertății are de-a lungul zonei studiate o ampriză de aproximativ 19.50m, iar drumul public local din sud are o lățime de aprox 10.30m. Profilele transversale ale celor două străzi arată la momentul actual astfel:



Se propune modernizarea circulației pe aceste două străzi prin amenajarea de trotuare, spații verzi și pistă de biciclete:



Se propune amenajarea unei zone verzi de 1500 mp, amplasată în zona vestică a zonei studiate, cu acces liber atât pentru locuitorii actuali cât și pentru viitorii locatari ai imobilelor propuse prin actualul proiect.

În cadrul zonei studiate, se va amenaja o parcare în zona de vest care să deservească cele două imobile propuse; accesul auto în această parcare se va face de pe drumul public sudic, urmând ca aleile pietonale să traverseze zona studiată și să distribuie locuitorii către noile implanturi urbanistice. Parcarea propusă se află la o distanță de 160m de noile construcții.

Se propune amenajarea unui acces auto din Strada Libertății pentru terenul identificat cu CF 70228. Se mai propune și un acces auto din drumul public de pe latura sudică pentru terenul identificat cu CF 67394, pentru un număr mic de locuri de parcare, destinate vizitatorilor precum și utilizatorilor serviciilor publice din noile construcții.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală studiată este de 11122 mp.

Suprafața va fi reglementată conform tabelului de mai jos.

#### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
Lc - Locuințe colective și funcțiuni complementare	5675	51.02%
Va- Zonă verde cu rol de agrement și sport	1540	13.85%
Te- Zonă echipamente tehnico-edilitare	117	1.05%
Ccr- Căi de comunicație rutieră și parcaje	3790	34.08%
<b>TOTAL</b>	<b>11122</b>	<b>100.00%</b>

#### INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

**UTR Lc- Locuințe colective și funcțiuni complementare**

POT = 45% ; CUT =1.8

Regim de înălțime maxim admis:

### **S+P+3+R/M**

H cornișă = 15m

H coamă/etaj retras = 18m

### **UTR Va- Zonă verde cu rol de agrement și sport**

POT = 10% ; CUT =0.1

Regim de înălțime maxim admis: P

### **UTR Te- Zonă echipamente tehnico-edilitare**

POT = 60% ; CUT =1

### **UTR Ccr- Căi de comunicație rutieră și parcaje**

Regim de înălțime maxim admis:

H cornișă = 5.00m

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **Alimentare cu apă**

Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

### **Canalizare menajeră**

Rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

### **Alimentare cu energie electrică**

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

### **Alimentare cu gaze naturale**

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

## **3.7. Protecția mediului**

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate menajere**

Apele uzate vor fi preluate de către rețeaua de canalizare existentă în zonă, care le va asigura epurarea conform legislației în vigoare.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate , transportate și depozitate de către compania de salubritate.

### **Plantări de zone verzi**

Zonele verzi configurate prin prezenta documentație vor fi plantate cu specii locale.

### Zone protejate

Activitatea propusă nu va genera poluanți de natură să pericliteze sănătatea populației sau mediul înconjurător. Zona studiată este în afara sitului Natura 2000. Activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei.

Activitatea propusă prin proiect nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul rămâne în proprietatea beneficiarilor prezentei lucrări, Pop Rozalia și Phoenix Residence Development SRL, și în a căror proprietate se află zona studiată la momentul actual.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Suprafața	
	mp	%
<b>a). DOMENIUL PUBLIC</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
Terenuri din domeniul public al statului	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public al județului	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public al comunei Apahida	0.00	0.00%
<b>b). PROPRIETATE PRIVATĂ</b>	<b>11122.00</b>	<b>100.00%</b>
Terenuri din domeniul privat al statului	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul privat al comunei Apahida	0.00	0.00%
Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	11122.00	100.00%
<b>TOTAL</b>	<b>11122.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
Terenuri ce urmează a fi cedate domeniului public	0.00	0.00%
Terenuri destinate concesiunii	0.00	0.00%

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin propunerea elaborată s-a urmărit configurarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare, pentru a rezolva disfuncționalitățile rezultate din lipsa unor servicii pentru cartierul de locuințe existent, precum și pentru a aduce plus-valoare frontului orientat către Strada Libertății, care la momentul actual se constituie din terenuri neutilizate într-o stare precară.

- **ACCESIBILITATE** - atât către zonă cât și în interiorul ei - prin configurarea unor trasee de circulație care să nu îngreuneze traficul rutier existent, accesând auto zona în principal de pe drumul local amplasat în sudul zonei studiate;
- **DEZVOLTARE ECONOMICĂ ECHILIBRATĂ** - prin amenajarea unor spații comerciale și de servicii în imobilele propuse, care prin urmare vor crea locuri de muncă;
- **CREȘTEREA CALITĂȚII VIEȚII** pentru utilizatorii actuali ai zonei, prin amenajarea unor servicii/spații comerciale în proximitatea directă locuințelor și amenajarea unui parc de 1500 mp pentru toți utilizatorii zonei.

Acest demers se va executa fara a produce prejudicii de orice natura atat vecinilor cat si traficului rutier si pietonal din zona. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic (inclusiv ale vizitatorilor) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

Întocmit:  
**arh. Teodora Popa**

