

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA PUZ

COMASARE PARCELE SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

Amplasament: Comuna Apahida, sat Sanicoara, str. Clujului, FN, jud. Cluj

VOLUMUL I : MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- GM-10-2000

I. FOAIE DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU GENERAL
BENEFICIAR	SC BILKA STEEL
PROIECTANT GENERAL	SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL
PROIECTANT DE SPECIALITATE	SC TREE SRL
NUMARUL DOCUMENTATIEI	10/2023
DATA PREDĂRII	2024

II. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL

SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL

Arh.Cantor Cristian

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC TREE SRL

Urb.cArh Mihai Burada

III. BORDEROU GENERAL

I.Foaie de prezentare.....	2
II.Listă semnături	
III.Borderou general	
IV.Memoriu general	

1.INTRODUCERE.....

- 1.1 Date de recunoastere a documentației
- 1.2 Obiectivul lucrării
 - 1.2.1. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal
 - 1.2.2 Informatii legate de zona reglementată
 - 1.2.3 Investiția propusă
- 1.3 Surse de documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elementele cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populației

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1 Reglementări
 - 3.5.2 Ocuparea terenurilor : bilant teritorial și indici urbanisitici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....

V. PIESE DESENATE

U01	Incadrare in zona	1:1000	1ex
U02	Încadrare în PUG	1:5000	1ex
U03	Plan de corelare cu studii urbanistice aprobate	1:5000	1ex
U04	Situatie existenta	1:1000	1ex
U05	Reglementari urbanistice	1:1000	1ex
U06	Reglementari edilitare	1:1000	1ex
U07	Posibilitate de mobilare urbanistica	1:1000	1ex

Întocmit,
Arh.Cantor Cristian

IV.MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU GENERAL
BENEFICIAR	SC BILKA STEEL
PROIECTANT GENERAL	SC METRIC SPACE ARCHITECTURE SRL
PROIECTANT DE SPECIALITATE	SC TREE SRL
NUMARUL DOCUMENTATIEI	10/2023
DATA PREDĂRII	2024

1.2 Obiectivul lucrării

1.2.1. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal

Obiectivul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea urbanistică a unui teren cu suprafața totală de 19136 mp, aflat în intravilanul comunei Apahida, prin stabilirea condițiilor de construire, a acceselor și a traseelor circulațiilor auto și pietonale, și a posibilităților de realizare a infrastructurii. Zona studiată se află în Comuna Apahida, sat Sânicoadă, str. Clujului, FN, jud. Cluj este constituită din 4 parcele identificate prin CF nr cad 50234, nr. cad 50243, nr. cad 50244 și nr. cad. 73288.

Principalele aspecte urmărite în dezvoltarea P.U.Z-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noii construcții prevăzute a se realiza și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă
- reglementarea funcțională și creșterea gradului de dotare a zonei;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația existentă în zonă;
- stabilire P.O.T, C.U.T, regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse.

Documentația PUZ se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în “Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul nr.176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat al comunei Apahida.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, pe terenul care a generat PUZ, se solicită:

- construire hala depozitare și spațiu administrativ
- amenajări exterioare: alei pietonale, căi de circulație rutieră, precum și parcaje,
- împrejmuire teren
- amplasare tothem

1.2.2 Informații legate de zona reglementată

Zona reglementată se află în intravilanul comunei Apahida, sat Sânicoadă, str. Clujului, FN, jud. Cluj și este alcătuită din patru parcele cu identificate prin următoarele CF-uri:

Lot 1: nr. Cad 73288, Suprafața = 3972 mp

Lot 2: nr. Cad 50243, Suprafața = 8600 mp

Lot 3: nr. Cad 50244, Suprafața = 2300 mp

Lot 4: nr. Cad 50234, Suprafața = 4264 mp

Cele patru locuri se află în proprietatea SC Bilka Steel SRL. Prin PUZ se propune comasarea celor patru loturi și reglementarea unei singure parcele cu o suprafață totală de 19136 mp.

Conform PUG al comunei Apahida, zona studiată se află în UTR Ide8- zona unităților industriale, servicii și depozitare și conf. PUG zona se va reglementa prin PUZ și regulamentele aferente acestuia.

1.2.3 Investitia propusa

Propunerile actualului proiect sunt urmatoarele: pe terenul studiat se doreste realizarea unei cladiri tip hală cu functiunea de depozitare cu spatiu administrativ aferent, amenajari exterioare totem publicitar si imprejmuire.

1.3 Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Apahida
- Ridicare topografică- extras Carte Funciara
- Aviz de oportunitate
- Certificat de urbanism

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Zona reglementata este situată în sud-vestul comunei Apahida, cu acces din drumul national DN 1C si se afla in vecinatate cu terenuri pe care sunt edificate constructii cu funcțiuni industriale dispuse in principal in lungul drumului national DN 1C. .Zona nu face parte din zonele istorice protejate ale municipiului sau din zonele cu caracter rezidential.

2.2 Încadrare în localitate

Zona studiată se afla în intravilanul comunei Apahida, sat Sânicooară, pe strada Clujului, FN, jud.Cluj si este alcatuită din 4 loturi aflate în proprietatea SC Bilka Steel având o suprafată totală de 19136 mp. Loturile se identifica după următoarele date:

Lot 1: nr. Cad 73288, Suprafata = 3972 mp

Lot 2: nr. Cad 50243, Suprafata = 8600 mp

Lot 3: nr. Cad 50244, Suprafata = 2300 mp

Lot 4: nr. Cad 50234, Suprafata = 4264 mp

Conform PUG al comunei Apahida, zona studiată se află în UTR Ide8- zona unitatilor industriale, servicii si depozitare si raportat la drumul national DN1C pe loturile vecine sunt edificate constructii , creându-se astfel un front continuu.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți :

- la Nord-Est –proprietate privata
- la Sud-Est -Drumul National DN 1C
- la Sud-Vest – proprietate privata (Bilka Steel) –PUZ avizat cu HCL nr.94/30.06.2016
- la Nord-Vest – proprietate privata

2.3 Elementele cadrului natural

Terenul prezintă o suprafată relativ plană , fără diferențe de nivel notabile.Zona studiată nu este inclusă în lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori zona de protecție a acestora. Conform studiul geotehnic intocmit in zona, terenul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 si o perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

2.4 Circulația

Acesul la teren se face din drumul national DN1C

2.5 Ocuparea terenurilor

LOT 1- S teren= 3972 mp

Terenul este liber de constructii avand categoria de FANEAȚĂ

LOT 2-S teren= 8600 mp

Terenul este liber de constructii avand categoria de folosinta FANEAȚĂ

LOT 3-S teren= 2300 mp

Terenul este liber de constructii avand categoria de folosinta FANEAȚĂ

LOT 4-S teren= 4264 mp

Terenul este liber de constructii avand categoria de folosinta CURȚI CONSTRUCȚI

Dupa comasarea celor patru loturi va rezulta un LOT cu suprafata totala de 19136 mp.

Gradul de ocupare existent:

POT existent = 0.00 % , CUT existent = 0.00

Gradul de ocupare maxim:

POT maxim = 70.00% , CUT maxim = 1

2.6 Echipare edilitară

Zona este complet echipata din punct de vedere edilitar(apa/canal/ electricitate/gaz)

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.Zona este lipsită de surse de poluare.

Se va asigura o ocupare a terenului cu construcții cât mai optimizată, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerințele minime conform cadrului legal în vigoare.

Pe amplasament nu se vor desfășura activități productive poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

2.8 Optiuni ale populației

Terenul este marginit de-a lungul drumului national DN 1 C de parcele proprietati private pe care sunt edificate constructii, iar prin aceasta investitie se creaza front continuu. Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau alt gen.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona este dezvoltată, în special funcțiunea de zona industrială, tendința cu care documentația de față este în total acord.

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se facilitează dezvoltarea economică a regiunii prin aducerea de activități noi, compatibile cu zona studiată și documentațiile urbanistice aprobate .

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Apahida terenul se află în intravilan în zona industrială UTR Ide8.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal, va ține seama de posibilitățile de valorificare a cadrului natural. În amenajarea zonei studiate se vor prevedea atât noi zone verzi plantate, cât și valorificarea zonelor verzi existente.

În cadrul parcelei studiate, cadrul natural va fi protejat prin amenajarea de spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie. Prin amplasarea construcției se va asigura o însoțire cât mai bună a întregului ansamblu.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația stradală

Accesele nu necesită modernizare Drumul Național DN1C – nu e cazul. Lățimea acostamentului porțiunea aferentă terenului studiat variază între 4,15 m și 7,30 aspect ce permite realizarea unei viitoare suplimentări de benzi de circulație, dacă va fi cazul.

Parcaje

Conform RGU , pentru construcțiile cu caracter industrial se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 100 de mp construiți.

Se vor realiza trotuare și accese pitonale amenajate, precum și alei pietonale de incintă.

Sistematizarea verticală

Regimul maxim de înălțime va fi de : P+1E dar nu mai mult de 15 m raportat la CTN. În incintă se vor amenaja spații verzi, grădini și se vor amplasa arbuști ornamentali/gard viu.

Accesele carosabile, parcajele, platformele și aleile vor fi realizate cu elemente prefabricate din beton.

3.5.Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Reglementări

Zona este reglementată din punct de vedere funcțional, prin PUG Apahida , ca UTR Ide8– zona unităților industriale, servicii și depozitare , preluând cu exactitate prevederile PUG în vigoare al comunei Apahida. Principalele reglementări stabilite prin prezentul PUZ sunt după cum urmează:

- Retrageri propuse: Retrageri 22 m față ax DN 1C;
Retrageri 6 m față de limitele laterale și 8 m față de linia posterioară a parcelei
- Înălțime maximă admisă: la cornișă 15 m măsurată de la CTN.
- Spații verzi: minim 15% din suprafața totală a terenului;
 - POT maxim = 70%
 - CUT maxim = 1

3.5.2 Ocuparea terenurilor : bilant teritorial și indici urbanistici

Construcția propusă va avea aspect arhitectural și dotări în conformitate cu programul reprezentat. Se dorește construirea unei hale de depozitare pentru materiale de construcții (sisteme pentru acoperisuri), amenajări exterioare aferente și împrejurimi.

Caracteristicile clădirii propuse:

Clădirea propusă se va amplasa în principal respectând aliniamentul clădirilor existente, cu respectarea retragerii impuse de zona de protecție DN 1C situat la sud-estul parcelei studiate.

Suprafața construită la sol va fi de 8.000 de mp

Suprafața desfășurată va fi de 10.000 mp.

Din punct de vedere funcțional clădirea propusă va cuprinde o zonă administrativă desfășurată pe două niveluri și o zonă de depozitare parter. Structura construcției va fi una convențională pe cadre metalice /beton armat prefabricat.

Închiderile vor fi din panouri tip sandwich, pereți cortina la zona administrativă, tamplarie aluminiu cu geam tripan.

Acoperișul se va realiza cu pantă minimă, din panouri tip sandwich pentru acoperișuri cu învelitoare compatibilă.

Finisajele exterioare se vor înscrie în caracterul arhitectural/ambiental al zonei.

Finisajele interioare vor fi cele specifice halelor de depozitare. La zona de birouri se vor folosi materiale adecvate funcțiunii, urmând ca spațiile interioare să ofere condiții de lucru optime.

Pentru colectarea deșeurilor se va realiza un punct gospodăresc amenajat în cadrul incintei, iar transportarea reziduurilor se va face de către o firmă specializată.

La terminarea lucrărilor de construcție se va realiza împrejurimea definitivă a terenului conform proiectului autorizat. Se vor amenaja locurile de parcare necesare. Aleile de circulație și trotuarele se vor realiza din pavele/dale de beton. Se vor amenaja spații verzi conform planului de amenajare al incintei.

Indici urbanistici propusi:

Sconstruit= 8.000 mp

Sdesfășurat= 10.000 mp

INDICI SUPRAFETE PROPUSE		U.M
Suprafață teren (mp)	19136	mp
POT max PUG aprobat	70	%
CUT max PUG aprobat	1	-
Aria construită totală- propusă	8.000	Mp
POT propus- procent de ocupare al terenului	41,80	%
Aria desfășurată totală propusă	10.000	%
CUT propus- coeficient de utilizare al terenului	0,522	-

BILANT TERITORIAL PE TOTAL TEREN		
SPECIFICIATIE	SUPRAFATA	%
Suprafață construită	8000	41,80
Suprafață circulații auto+pietonale	8256	43.15
Suprafața spațiilor verzi	2880 mp	15.05

TOTAL	19136	100
-------	-------	-----

Stationarea autovehiculelor:

Pe parcelă se vor amenaja aproximativ 100 de locuri de parcare conform RGU. Pentru staționarea autovehiculelor de transport marfă se vor prevedea 5 locuri de parcare, iar restul locurilor vor fi destinate angajaților și vizitatorilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea propusă și cele reabilite vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă.

3.7 Protecția mediului

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.

Elemente ale cadrului natural și zone protejate:

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.

Relaționarea funcțiunii propuse cu mediul natural:

Se va avea în vedere ca funcțiunea propusă să se integreze cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului cu construcții cât mai optimizate, cu amenajări de spații verzi care să respecte cerințele minime conform cadrului legal în vigoare.

Pe amplasamentul studiat nu se vor desfășura activități productive poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Zona studiată nu se află în zonă supusă riscurilor naturale.

Epurarea apelor uzate și depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Spații verzi:

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Apahida în vigoare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism se află în totalitate în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. BILKA STEEL SRL

În cadrul zonei reglementate nu există terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public. Bilanțul teritorial privind proprietatea asupra terenurilor este următorul:

TIPURI DE PROPRIETATE A TERENURILOR	Suprafata(mp)	%
A) DOMENIUL PUBLIC	0,00	0,00
Terenuri din domeniul public al statului	0,00	0,00
Terenuri din domeniul public al județului	0,00	0,00
B) PROPRIETATE PRIVATĂ	19136,00	100,0
Terenuri din domeniul public al statului	0,00	0,00
Terenuri din domeniul public al județului	0,00	0,00
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	19136,00	0,00
TOTAL	19136,00	100,0
C) CIRCULAȚIA TERENURILOR		
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0,00	0,00

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii reglementărilor și intervențiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost analizată situația existentă în ceea ce privește zonificarea funcțională, condițiile de circulație și de acces, proprietatea asupra terenurilor, echiparea tehnico-edilitară și prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida aflat în vigoare.

Pe baza analizei situației existente a zonei și a faptului că zona studiată se află în curs de dezvoltare, se consideră oportună propunerea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Propunerile de dezvoltare urbanistică din cadrul prezentei documentații au în vedere:

- asigurarea condițiilor de amplasare a construcțiilor
- organizarea circulației interioare și asigurarea parcajelor necesare bunei funcționări a

obiectivelor propuse

Principalele criterii arhitectural-urbanistice de organizare a sitului, pe direcția încadrării obiectivului în contextul imediat sunt următoarele:

- găsirea unui raport convenabil:
 - între teren și ariile ocupate cu construcții
 - între spațiu verde și spațiu construit
- stabilirea regimului maxim de înălțime prin limitarea acestuia în vederea înscrierii în contextul spațial – volumetric imediat
- stabilirea indicilor maximi de ocupare a terenului
- organizarea circulației auto și a celei pietonale interioare sitului.

Intocmit,
Arh. Cantor Cristian

Coordonator

Urb.cArh. Mihai Burada

