

Memoriu de prezentare / Presentation memorandum

Nume proiect: Rondocarton

Plan urbanistic zonal pentru modificări clădiri existente și extindere spații producție, depozitare și anexe, recompartimentări interioare, construire copertine, construire casă poartă, rezervoare apă incendiu, împrejuriri, amenajare drumuri incintă și parări, amenajare spații verzi, creare acces nou TIR-uri, signalistică, bransamente utilități, organizare de șantier.

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
04.04.2025

Proiect/Project

Rondocarton

Faza/Phase:

Aviz Arhitect Șef

Document name:

24-028_CTATU_Memoriu si RLU și RLU

Număr proiect/Project number:

24-028

Cod

ARH 210

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Șef proiect/ Chief Architect
Arh. Costin Beekman

Proiectant/ Designer
Arh. Urb. Răzvan Puchici
Arh. Urb. Iulia Obaj

Întocmit/ Written by
Arh. Urb. Iulia Obaj



The image shows three horizontal lines for signatures. The top line has a signature that appears to be 'Costin Beekman' and a circular official stamp of the Bucharest City Council (Consiliul Local București) in blue ink. The stamp contains the text 'RUR', 'PUCICI', 'Arhitect', and 'DE'. The middle line has a signature that appears to be 'Răzvan Puchici'. The bottom line has a signature that appears to be 'Iulia Obaj'.

BORDEROU

PIESE SCRISE

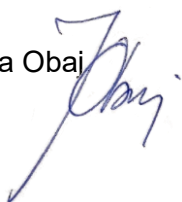
1. CERERE
2. LISTĂ DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLAN DE ACȚIUNE
7. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 841 DIN 23.10.2024
8. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 42577 DIN 04.02.2025
9. EXTRAS CF NR. CAD. 76500, EXTRAS CF NR. CAD. 76561, EXTRAS CF NR. CAD. 76562

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|-------------|-----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | SC. - | U01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | SC. 1:10000 | U02 |
| 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ | SC. 1:1000 | U03 |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE | SC. 1:1000 | U04 |
| 5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE REȚELE EDILITARE | SC. 1:1000 | U05 |
| 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SC. 1:1000 | U06 |
| 7. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | SC. 1:1000 | U07 |
| 8. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ | SC. - | U08 |

Întocmit,

Arh. urb. Iulia Obaj



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

FAZA DE PROIECTARE	AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF
AMPLASAMENT	STR. AVIATORILOR NR. 2A, COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ, NR. CAD. 76561 ȘI NR. CAD. 76562 DIN LOC. SÂNNICOARĂ, NR. CAD. 76500 DIN LOC. DEZMIR
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI CLĂDIRI EXISTENTE ȘI EXTINDERE SPAȚII PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI ANEXE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, CONSTRUIRE COPERTINE, CONSTRUIRE CASĂ POARTĂ, REZERVOARE APĂ INCENDIU, ÎMPREJMUIRI, AMENAJARE DRUMURI INCINTĂ ȘI PARCĂRI, AMENAJARE SPAȚII VERZI, CREARE ACCES NOU TIR-URI, SIGNALISTICĂ, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.
BENEFICIARI	S.C. RONDOCARTON S.R.L.
PROIECTANT	CUMULUS ARCHITECTURE Str. Ion Brezoianu Nr. 23-25, Corp B, Etaj 3, Sector 1, București
NUMĂR PROIECT	24-028
DATA	AUGUST 2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație în faza Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. cuprinde prevederile premergătoare și reglementările urbanistice necesare elaborării documentațiilor legale pentru introducerea parcelelor în intravilanul localității Sânnicoară în vederea modificării clădirilor existente și extinderii spațiilor de producție, depozitare și anexe.

Terenurile care au generat P.U.Z. se află situat în intravilanul Comunei Apahida, sat Sânnicoară (terenurile cu nr. cad. 76561 și 76562), sat Dezmir (terenul cu nr. cad. 76500) jud. Cluj, cu acces din strada Aviatorilor, nr. 2A și au suprafața totală de 74692 mp conform extraselor de carte funciară nr. 76561, 76562, 76500. Acestea se află în proprietatea privată a persoanelor juridice, dreptul de proprietate asupra parcelelor îl deține beneficiarul: S.C. Rondocarton S.R.L.

Terenurile au următoarele suprafețe conform extraselor de carte funciară:

- Suprafața terenului cu nr.cad.76561: 56.841,0 mp, în intravilan Sânnicoară;
- Suprafața terenului cu nr.cad.76562: 5.541,0 mp, în intravilan Sânnicoară;
- Suprafața terenului cu nr.cad.76500: 12.310,0 mp, în intravilan Dezmir.

TOTAL: 74.692 mp.

Terenurile nu sunt incluse în listele monumentelor istorice sau ale naturii, sau în zona de protecție a acestora.

Pe terenul cu nr. cad. 76561 exista in prezent corpul de cladire C1 cu funcțiunea de producție/ depozitare și funcțiuni conexe. Indicii urbanistici actuali sunt: POT existent – 28%, CUT existent – 0,25.

Parcelele care au generat PUZ se află în intravilanul localităților Sânnicoară și Dezmir.

Organizarea zonei se face prin stabilirea următoarelor obiective:

1. Reglementarea parcelelor cu nr. cadastrale 76500, 76561 și 76562 în intravilanul localității Sânnicoară, în unitatea teritorială de referință UTR Ide2.S – zona unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară;
2. Studiarea zonei reglementate și vecinătățile adiacente;
3. Determinarea modului de utilizare a terenului și stabilirea indicatorilor urbanistici în zona reglementată prin P.U.Z.;
4. Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și organizarea urbanistică și volumetrică a ansamblului, ținând cont de vecinătăți;
5. Asigurarea infrastructurii edilitare;
6. Stabilirea categoriilor de investiții necesare.

Prezenta documentație prevede reglementarea lotului studiat în acord cu Planului Urbanistic General al comunei Apahida, aprobat prin HCL Apahida 193/ 27.10.2022.

Prin prezentul proiect se propune demararea demersului de elaborarea a Planului Urbanistic Zonal pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 841 din 23.10.2024 și avizul de oportunitate nr. 42577 din 04.02.2025.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și piese desenate,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

- Ordin M.L.P.A.T. nr 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- O.U.G. nr 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Planul Urbanistic General (P.U.G.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale comunei Apahida, aprobate cu HCL nr. 193/ 27.10.2022.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Localitatea Sânnicoară își ia numele de la Sfântul Nicolae (Nicoară), a cărei denumire populară este Sânnicoară. Vechimea așezării este atestată prin fragmente neolitice de silex găsite în locurile "Pripor" și "La Țigla" și un mormânt din epoca bronzului cu vase de lut și ceașcă de cultură Otomani. Pe porțiunea de drum roman care trece pe contrapantele Tarcei Mici s-au găsit urme ale așezării romane: ziduri, țigle, olane, ceramică, monede. Pe locul unde este astăzi grădinița s-au scos la iveală vase romane, cărămizi, ziduri de piatră și un altar votiv de calcar.

Prima atestare documentară a localității este din anul 1363, când apare ca "Villa Zenthmiklos" sau "Scenthmiclous", iar în anul 1389 "Hospites de Sanct Nicolao". Și în secolul al XV-lea sunt câteva menționări ale localității, iar între anii 1760-1762, cu ocazia Conscripției Bucow, apare toponimul Pusztá Sz. Miklós. În anul 1854 apare denumirea San-Miclăuș. După Marea Unire localitatea apare cu numele actual, Sânnicoară, iar în anul 1924 este menționată Școala Sânnicoară, la care au început să învețe copii din sat.

Din punct de vedere administrativ, localitatea a aparținut de Apahida, apoi de Someșeni, apoi de orașul Cluj și de comuna Apahida, cu care a format o unitate administrativ-comunală.

Mediul de afaceri local este format din societăți și conglomerate de firme cu renume care au găsit un mediu propice dezvoltării afacerilor pe plan local în domeniile: ambalaje de carton, comercializare autoturisme, autoutilitare, utilaje, echipamente agricole și camioane, transport intern și internațional, prelucrare și comercializare produse din carne, depozite carburanți și gpl, depozite farmaceutice și produse metalurgice, etc.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile cu o suprafață însumată de 74692 mp sunt amplasate în comuna Apahida, județul Cluj. Terenurile cu nr. cad. 76561 și 76562 sunt amplasate în intravilanul localității Sânnicoară, iar terenul cu nr. cad. 76500 este amplasat în intravilanul localității Dezmir. Accesul se face din strada Aviatorilor. Amplasamentul se învecinează la nord cu strada Aviatorilor și calea ferată, ambele făcând parte din domeniul public al statului, la est și vest cu proprietăți private, iar la sud cu aerodromul Dezmir – Aeroclubul teritorial „Traian Dârjan”.

Terenul este relativ plat.

Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ și proprietățile adiacente, inclusiv cele situate peste drum de strada Clujului, DN 1C.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Localitatea Sânnicoară se află în zona de câmpie, în lunca Someșului Mic. Dealurile care o mărginesc sunt de înălțime mică și fac parte din unitatea geografică a Podișului Someșan, subunitate a Podișului Transilvaniei.

Din punct de vedere geologic, formațiunile cele mai întâlnite în zona investigată, sunt cele ce aparțin Cuaternarului, reprezentate de nisipuri argiloase, pietrișuri.

Din punct de vedere hidrografic, zona este situată în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal drept.

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatice și de adâncime sunt dezvoltate în depozite etajate pe orizonturi și suborizonturi sau aflate sub forma de structuri lenticulare. În lunca Someșului Mic, adâncimea nivelului este mică (0-2 m) și crește o dată cu înălțimea relativă a teraselor, cu valoare maximă de 15-20 m.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele geotehnice executate, însă au fost raportate zone de infiltrație cu ape acumulate din precipitații. Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate.

Clima zonei investigate este continental moderată, caracteristică regiunilor vestice și nord-vestice ale țării. Ca urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritimă-polară sau maritimă-arctică dinspre nord-vest, iar vara – aerul cald dinspre nord-est. Mediile anuale ale temperaturii aerului sunt de 8-10°C. Media lunii iulie este de 20-25°C, iar media lunii ianuarie - 6°C. Cantitatea de precipitații medie anuală este de 700-800 mm. Cantitatea medie lunară a lunii iunie este de 80-100 mm.

Adâncimea maximă de îngheț este de $h = 80-90$ cm (STAS 6054/89).

Din punct de vedere seismic conform SR 11100-1/93, zona studiată se situează în zona de gradul 6, pe scara MSK.

Teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului

$a_g=0.10g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani. Conform zonării teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) T_c a timpului de răspuns, perimetrul are coeficientul $T_c=0,7$ sec.

Prezentul studiu se încadrează în categoria geotehnică 1.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe teren se face din strada Aviatorilor, pe latura de nord a terenului care a generat P.U.Z. În dreptul terenului, la aproximativ 100 de metri spre nord, strada Aviatorilor se conectează cu DN 1C/ strada Clujului printr-un sens giratoriu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată, situată în intravilan, în sud-vestul localității Sânnicoară se caracterizează printr-o pondere mare de terenuri cu caracter industrial adiacente traseului de cale ferată, magistrala 300 și drumului național DN 1C. În planul urbanistic general al comunei Apahida se observă o zonă extinsă cu funcțiuni industriale, servicii și depozitare în vestul și nord-vestul localității, zona de locuințe individuale înspre est și nord-est ce se întinde spre centrul localității și aerodromul „Traian Dârjan” aflat în partea de sud.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte amplasamentul studiat este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan și telecomunicații, conform avizelor de amplasament obținute pentru zona studiată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile situate adiacent magistralei de cale ferată și a drumului național au preponderent caracter industrial. Terenurile studiate prin actualul P.U.Z. se vor integra în intravilanul localității Sânnicoară și vor păstra aceeași destinație industrială.

Conform extraselor de carte funciară, terenurile sunt în intravilanul localităților Sânnicoară și Dezmir, urmând ca după aprobarea PUZ acestea să treacă toate în intravilanul localității Sânnicoară.

Imobilele nu sunt înscrise pe lisa monumentelor istorice, ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de perturbare a mediului înconjurător.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul dorește modificarea clădirilor existente și extinderea spațiilor de producție, depozitare și anexe, care se încadrează în parametri reglementați prin prezentul P.U.Z. în UTR Ide2.S – zonă unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona prezintă potențial de dezvoltare cu funcțiuni industriale de producție și depozitare. În imediata vecinătate se află hale de depozitare, aerodromul Dezmir, linia de cale ferată, (magistrala 300) și locuințe.

Există o foarte buna conexiune cu municipiul Cluj-Napoca, situat la aproximativ 10 km față de terenul studiat, prin drumul DN 1C.

Caracterul predominant al zonei situate în sud-vestul localității Sânnicoară este de zonă industrială în dezvoltare.

Astfel, pentru terenurile studiate cu suprafața însumată de 74692 mp și numerele cadastrale 76500, 76561 și 76562, se propune reglementarea prin introducerea în intravilanul localității Sânnicoară, în unitatea teritorială de referință UTR Ide2.S – zona unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară, în vederea modificării clădirilor existente și extinderii spațiilor de producție, depozitare și anexe.

Se dorește reabilitarea hălelor existente și construirea unor noi corpuri de clădire cu funcțiunea depozitare/ producție și funcțiuni conexe. Se propun următoarele lucrări:

1. Clădire existentă:

- Reabilitare fațade – înlocuirea termoizolației, a finisajelor exterioare și a tâmplăriei
- Recompartimentări interioare,
- Reabilitare învelitorii – înlocuire termoizolații și hidroizolații,
- Reabilitare instalații exterioare și interioare inclusiv cele de incendiu,
- Modificări la instalațiile tehnologice interioare.

2. Extinderi propuse:

- Pe latura de sud se dorește realizarea unui corp nou de construcție cu funcțiunea depozitare role hartie, a unei copertine pentru depozitat paleți și a unui corp de clădire ce va adăposti presa pentru deșeuri.
- Pe latura de vest se propune realizarea unui corp de clădire pentru depozitare produse finite și pentru extinderea zonei de birouri.

- Pe latura de est se propune realizarea unui corp pentru spații tehnice aferente funcțiunii de producție și depozitare.
- Construirea unor copertine, scări metalice de evacuare în caz de incendiu, amenajări pentru andocare TIR-uri, copertine, etc.

3. Alte lucrări propuse:

- Împrejmuire teren,
- Construire cabină poartă,
- Amenajare platforme pietonale și rutiere, parcări auto, circulații și spații verzi,
- Realizare instalații exterioare – iluminat, canalizare, instalații de incendiu, etc.,
- Organizarea de șantier se va face în interiorul limitei de proprietate fără a afecta domeniul public sau terenurile învecinate.

Parametri urbanistici estimați pentru construcția rezultată în urma extinderii sunt:

- Suprafață construită – 37200 mp,
- Suprafață desfășurată – 41350 mp,
- Înălțime maxima propusă: 15m,
- POT propus – 49.8%,
- CUT propus – 0.56.

Această dezvoltare a zonei va avea ca efect creșterea traficului și a numărului de automobile și autocamioane de mare tonaj. Proiectul prevede amenajarea în interiorul parcelei a căilor de rulare dimensionate specific pentru dimensiunile autocamioanelor.

Parcarea autocamioanelor și a mașinilor se va face în interiorul parcelei, pe locurile special amenajate.

Rețelele de utilități se vor capacita la funcțiunea propusă, în baza rețelelor edilitare existente și a calculelor aferente.

Suprafața neocupată de clădiri, căi de rulare auto, alei pietonale și parcări, va fi amenajată ca spațiu verde cu vegetație înaltă, medie și joasă. Aceasta va ocupa minim 15% din suprafața parcelei.

Volumetria propusă și întreaga soluție de amenajare, se adaptează cadrului natural existent, după cum se poate vedea în planșa de ilustrare de arhitectură.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate și planul urbanistic general al comunei Apahida, pentru terenurile care au generat PUZ se propune introducerea în intravilanul localității Sânnicoară. În vederea modificării clădirilor existente și extinderii spațiilor de producție, depozitare și anexe, amenajarea interioară a circulațiilor și a spațiilor verzi exterioare, în acord cu viitoarea dezvoltare a zonei ce tinde spre urbanizare. Funcțiunea industrială aleasă pentru dezvoltarea acestei zone va avea ca scop creșterea economică a localității.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Parcelele care au generat PUZ sunt încadrate în prezent prin Planul Urbanistic General (P.U.G.) și Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale comunei Apahida, aprobate cu HCL

nr. 193/ 27.10.2022, în intravilanul satelor Sânnicoară și Dezmir, în UTR Ide 2 – Zona unităților industriale, servicii și depozitare, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T. = 70% și C.U.T. = 1.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru terenul care a generat P.U.Z. se propune modificarea clădirilor existente și extinderea spațiilor de producție, depozitare și anexe cu valorificarea terenului natural păstrat în interiorul amplasamentului și amenajat peisajer.

Suprafețele vezi pe sol natural vor fi în proporție de minim 15%.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune asigurarea necesarului de spații amenajate pentru parcare în conformitate cu funcțiunea industrială și de depozitare propusă. În incintă se vor asigura 135 de locuri pentru parcare autoturismelor și 10 locuri de parcare pentru autocamioane de mare tonaj (T.I.R.), situate în partea de vest a terenului.

Accesul pe parcelă se face din strada Aviatorilor, pe latura de nord a terenului. În această zonă se va realiza atât accesul pietonal cât și auto, prevăzute cu barieră pentru control și dimensionate corespunzător cu funcțiunea propusă. Astfel, accesul autoturismelor se va face separat de autocamioane și va avea două sensuri: intrare/ ieșire. Dimensiunea acestui acces va fi de minim 3 metri pentru un sens de circulație. Adiacent accesului pentru autoturisme se va face accesul pentru autocamioane cu cabină de poartă și barieră și va avea două sensuri: intrare/ ieșire. Dimensiunea totală a acestui acces va fi de minim 15 metri, cu minim 4 metri pentru un sens de circulație. Accesul pietonilor va fi adiacent accesului auto și separat de acesta printr-o zonă verde.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație, din punct de vedere funcțional, terenurile care au generat P.U.Z., în suprafață totală de 74692 mp, vor fi reglementat în UTR Ide2.S – zonă unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară. Se dorește modificarea clădirilor existente și extinderea spațiilor de producție, depozitare și anexe.

Va rezulta următorul BILANȚ TERITORIAL raportat la parcelele cu nr. cad. 76500, 76561, 76562 prezentate comparativ cu situația existentă:

	UTILIZAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Teren situat în UTR Ide2, în intravilan Sânnicoară	62382	83.5 %	-	-
2	Teren situat în UTR Ide2, în intravilan Dezmir	12310	16.5 %	-	-
3	Teren situat în UTR Ide2.S, în intravilan Sânnicoară	-	-	74692	100 %
	TOTAL	74692	100 %	74692	100 %

Reglementări urbanistice:

4	POT maxim admis pentru UTR Ide2.S	70 %
5	CUT maxim admis pentru UTR Ide2.S	1

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcela reglementată prin P.U.Z. este amplasată într-o zonă echipată edilitar. Se prevede conectarea la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații prin extinderea acestora conform soluțiilor tehnice emise de administratorii rețelelor. Rețelele de utilități se vor capacita la funcțiunea propusă, în baza rețelelor edilitare existente și a calculelor aferente.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea prevăzută prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului.

Construcția fi dotată cu soluții de încălzire proprii. Soluțiile de încălzire a apei menajere și a spațiilor interioare nu vor afecta prin emisii nocive mediul înconjurător fiind conformate legislației în vigoare.

Prin lucrările propuse de remodelare a zonei existente s-a evitat perturbarea vecinătăților. Apele uzate menajere se vor colecta și evacua la rețeaua de canalizare existentă. Deșeurile vor fi colectate selectiv și depozitate în spații special amenajate în incinta ansamblului conform normelor în vigoare.

Se vor amenaja spații verzi pe sol adânc în proporție de cel puțin 15% din suprafața terenului ce a generat P.U.Z.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile care au generat P.U.Z. se află situat în intravilanul Comunei Apahida, sat Sânnicoară (terenurile cu nr. cad. 76561 și 76562), sat Dezmir (terenul cu nr. cad. 76500) jud. Cluj, cu acces din strada Aviatorilor, nr. 2A și au suprafața totală de 74692 mp conform extraselor de carte funciară nr. 76561, 76562, 76500. Acestea se află în proprietatea privată a

persoanelor juridice, dreptul de proprietate asupra parcelelor îl deține beneficiarul: S.C. Rondocarton S.R.L.

Regimul juridic al terenurilor nu va suferi modificări.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă contribuie la evoluția zonei industriale situate în sud-vestul localității Sânnicoară și la reglementarea intravilanului în această zonă.

Odată cu modificarea clădirilor existente și extinderea spațiilor de producție, depozitare și anexe, se va diversifica oferta în sectorul industrial. De asemenea va crește valoarea de impozitare a terenului plus construcții.

Proiectant:

Arh. Urb. Răzvan Puchici

Întocmit:

Arh. Urb. Iulia Obaj



Șef proiect:

Arh. Costin Beekman

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CORECTARE LIMITĂ INTRAVILAN ȘI EXTINDERE PARC INDUSTRIAL

COMUNA APAHIDA, SAT SÂNNICOARĂ, STR. AVIATORILOR NR. 2A, JUD. CLUJ

Terenurile reglementate prin P.U.Z. se află în intravilanul comunei Apahida, sat Sânnicoară (terenurile cu nr. cad. 76561 și 76562), sat Dezmir (terenul cu nr. cad. 76500) jud. Cluj, cu acces din strada Aviatorilor, nr. 2A și au suprafața totală de 74692 mp conform extraselor de carte funciară nr. 76561, 76562, 76500.

Parcelele vor fi reglementate în intravilanul localității Sânnicoară, în unitatea teritorială de referință UTR Ide2.S – zona unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- Industrie,
- Depozitare,
- Servicii,
- Comerț,
- Producție,
- Reconvertii,
- Extinderi.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Alte activități: comerț en-gros, expoziții, locuințe de serviciu, târguri auto și utilaje, spații de agrement, spații și dotări de instruire și pregătire profesională, cantine pentru personal și unități de medicina muncii.

Restricții:

Zona II – cu risc redus la alunecări de teren: areal cu structura de terasă aluvionară, corespunzător zonelor de luncă sau de terasă (zona cu risc redus de activare).

Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților.

Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esență de rădăcină adâncă.

Întocmirea în mod obligatoriu a studiului geotehnic pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit. Verificarea obligatorie a documentațiilor tehnice la exigenta A(f).

Zone de protecție/ siguranță a infrastructurii feroviare publice

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare se instituie:

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice – fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. (conform O.U.G. nr. 12/1998).
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice – cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 de metri de la axa căii ferate, precum și terenuri destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (conform O.U.G. nr. 12/1998, art.29.4).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului. (conform O.U.G. nr. 12/1998, art.29.5) și cu acordul avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj, se impune, ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistența tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/ sau lucrări la aceste cabluri. *(detalii despre poziția cablurilor și instalațiilor în anexa 1 – Proces verbal încheiat în data de 20.03.2014 de către comisia mixtă întrunită în baza solicitării înregistrată cu nr. 46/C/96/2014, a Diviziei Patrimoniu, Serviciul Cadastru, pentru PRIMĂRIA APAHIDA cu sediul în jud. CLUJ, loc. APAHIDA, str. Libertății, nr. 122, prin care solicită avizul Sucursalei Regionale CF Cluj, pentru realizarea obiectivului „Reactualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism”).*

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări funcționale:

- Locuințe,
- În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale râurilor/ lacurilor (15 metri de la limita albiei minore/ 15 metri de la nivelul normal de retenție) se interzice amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. (Conform Legii apelor nr. 107/ 25.09.1996 modificată prin Ordonanța de urgență nr. 3/ 05.02.2010). De asemenea se impune o zonă de protecție cu o lățime de 2,5 metri pentru canalele colectoare, conform Ordinului 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Cele trei parcele studiate vor fi comasate și incluse în prezentul UTR Ide2.S – zona unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară, pe baza acestui P.U.Z.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor dispune în regim deschis.

Retragerea față de aliniament va fi de 10 metri.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile propuse se vor dispune în regim deschis.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 10 metri. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 10 metri.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

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

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Deoarece procesul tehnologic este în cea mai mare măsură automatizat, necesarul de parcaje se calculează în funcție de numărul de angajați/ schimb, asigurându-se minim un loc de parcare la doi angajați.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15 metri în punctul cel mai înalt. Această înălțime poate fi depășită punctual de construcții sau instalații specifice funcționării procesului industrial, numai cu avizul AACR.

Regimul de înălțime admis este de maxim S+P+1E+M (subsol, parter, un etaj și mansardă), fără a depăși înălțimea maximă admisă.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

Clădiri/ corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35 și 60 de grade, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Intervențiile vizând restructurarea/ extinderea corpurilor existente, vor evidenția diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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 împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 70%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Proiectant:

Arh. Urb. Răzvan Puchiș

Întocmit:

Arh. Urb. Iulia Obaj

Șef proiect:

Arh. Costin Beekman

