

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ, CONSTRUIRE  
CORP C1 ȘI C2 IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESE ȘI LOCURI  
DE PARCĂRE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM,  
ÎMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT:

**strada Libertății, nr. 39a-41, loc. Apahida, jud. Cluj**

C.F. nr. 68339      Nr. Cad. 68339      5.977,00 mp  
**5.977,00 mp**

BENEFICIAR:

**S.C. TAMO-KO DEVELOPMENT S.R.L.**

sat Giarmata-Vii, com. Ghiroda, str. Teilor, nr. 26, cam. 2, jud. Timiș

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

**FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**PROIECT NR. 98/2/2022**

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTĂ ȘI ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ, CONSTRUIRE CORP C1 ȘI C2 IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, ÎMPREJMUIRE**

Adresa obiectiv: **strada Libertății, nr. 39a-41, loc. Apahida, jud. Cluj**

C.F. nr. 68339	Nr. Cad. 68339	5.977,00 mp
		<b><u>5.977,00 mp</u></b>

Inițiator: **S.C. TAMO-KO DEVELOPMENT S.R.L.**  
sat Giarmata-Vii, com. Ghiroda, str. Teilor, nr. 26, cam. 2, jud. Timiș

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

Data elaborării: **mai 2022**

**Proiect:** **98/2/2022 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

## 1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează în vederea reglementării o zonă în suprafață de **5.977,00 mp**.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Comunei Apahida certificatul de urbanism nr. 1251 din 07.12.2021, în scopul: **DEMOLARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ, CONSTRUIRE CORP C1 ȘI C2 IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCESURI ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, ÎMPREJMUIRE.**

S-a obținut de asemenea Avizul prealabil de oportunitate cu nr. 03/2021 pentru lucrarea cu același nume.

Se propune **studierea și reglementarea** unui areal în suprafață măsurată de 5.977,00 mp, delimitat după cum urmează:

- Nord: proprietate privată
- Sud: str. Libertății
- Est: proprietate privată
- Vest: proprietate privată

Terenul se situează în intravilanul com. Apahida, jud. Cluj, str. Libertății nr. 39a-41, conform extrasului CF:

C.F. nr. 68339	Nr. Cad. 68339	5.977,00 mp
		<b><u>5.977,00 mp</u></b>

## 1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism Regulamentul General de Urbanism din 27.06.1996, aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul studiat este situat în partea sud-vestică a intravilanului comunei Apahida, jud. Cluj, UTR IDp1- Unități de producție propuse, învecinându-se la vest cu UTR IDe2 - Zona unităților industriale, servicii și depozitare și la est cu UTR Le12 - Locuințe înglobate în zone de producție.

### 2.2. Evoluția zonei:

Zona studiată este caracterizată de funcțiunea industrială (predominant hale de depozitare și alte funcțiuni industriale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele genroase și regimul de construire izolat cu clădiri industriale de tip modern, retrase din aliniament).

Infrastructura urbană e bună, străzile de acces sunt asfaltate, având lățimea carosabilă suficientă gestionării traficului greu, iar zona este echipată edilitar complet.

Categoria de folosință a terenului este de teren arabil și fânează, conform CF Nr. 68339.

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

Amplasamentul studiat este predominant plat.

Amplasamentul nu prezintă probleme specifice.

### **2.4. Circulația:**

Circulația în zonă se desfășoară pe strada Libertății, pe care se realizează, de asemenea și transportul în comun și care delimitează terenul studiat pe latura sudică.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

Conform CF Nr. 68339, terenul este mobilat în prezent cu o construcție cu funcțiunea de sediu de firmă și regim de înălțime P.

### **Descrierea situației existente a terenului studiat:**

În prezent, terenul studiat este parțial folosit ca parcare de tiruri, o bună parte fiind lasată neamenajată.

### **2.6. Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei U06. *Plan reglementari edilitare* și avizelor de amplasament – echipare edilitară completă. Viitoarele construcții se vor racorda prin extinderi și branșamente 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 PUG-ului aflat în vigoare.

### **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se vor conforma Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul PUZ 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 afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism 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 PUZ:

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind

elaborarea PUZ: prin afișarea la sediul primăriei, 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;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației:

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

### 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

#### 3.1. Prevederi ale P.U.G:

Se propune reglementarea zonei studiate în UTR MT - Zonă dedicată activităților de comerț, turism și funcțiuni complementare celor de comerț și turism.

#### 3.2. Valorificarea cadrului natural:

Se vor amenaja spații verzi înierbate pe sol în suprafață de minim 10% din suprafața incintei reglementate;

Se recomandă plantarea minimală (înierbarea) și îngrijirea întregii suprafețe de teren rămasă neacoperită în urma construirii și amenajării aleilor, trotuarelor, parcajelor și platformelor tehnico-edilitare și gospodărești, pentru a diminua fenomenul de înnoierire și viteza de scurgere a apelor meteorice. Suprafața spațiilor verzi se va calcula, în cazul folosirii de dale înierbate pentru parcajele la sol, prin adăugarea la bilanț a 30% din suprafețele astfel amenajate. Se va avea în vedere ca spațiile verzi să conțină elemente de vegetație înaltă, care să protejeze și vizual și ca filtre naturale.

Arborii vor fi în număr de minim unul la 100 mp spații verzi.

#### 3.3. Modernizarea circulației:

În prezent, pe parcela studiată există un singur acces auto - din strada Libertății.

Se propune păstrarea accesului existent și crearea unui acces nou, pe latura estică a terenului, pentru asigurarea aprovizionării.

De asemenea, se va asigura accesul pentru persoanele cu dizabilități motorii de la limita proprietății până la accesul în imobilele propuse.

#### 3.4. Obiective de utilitate publică:

Terenul studiat nu este grevat de servitute de utilitate publică.

#### 3.5. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

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

Se propune reglementarea arealului studiat în UTR MT - Zonă dedicată activităților de comerț, turism, funcțiuni complementare celor de comerț și turism, locuințe de serviciu, cu reglementările prevăzute în regulamentul aferent planului urbanistic zonal.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ					
ZONE FUNCȚIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	UTR IDp1- UNITĂȚI DE PRODUCȚIE PROPUSE	5.977,00	100	0	0
2.	UTR MT - ZONĂ DEDICATĂ ACTIVITĂȚILOR DE COMERȚ, TURISM, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CELOR DE COMERȚ ȘI TURISM, LOCUINȚE DE SERVICIU	0	0	5.977,00	5.977,00
SUPRAFEȚE LOTURI STUDIATE					
					TOTAL
C.F. nr.		68339			
Suprafața studiată		5.977,00			5.977,00
Suprafața reglementată		5.977,00			5.977,00
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT				mp	%
Total teren studiat (suprafața măsurată)				5.977,00	100
Suprafața construită existentă				68,00	1,14
Platforme carosabile și pietonale				85,00	1,42
Spații verzi amenajate pe sol natural				5.824,00	97,44
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ UTR MT - estimat faza PUZ					
Total teren reglementat (suprafața măsurată)				5.977,00	100
Suprafața construită				3.010,90	50,37
Platforme carosabile				2.081,20	34,82
Circulații pietonale				104,70	1,75
Spații verzi amenajate pe sol natural				780,20	13,06

**INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR MT – Zonă dedicată activităților de comerț, turism, funcțiuni complementare celor de comerț și turism, locuințe de serviciu**

**POT maxim = 70%**

**CUT maxim = 1,10 mp ADC/ mp**

**Regim de înălțime maxim: P+1E**

\* 1. Necesarul de parcaje se va calcula conform HGR 525/1996 și a normativului de proiectare P132/1993.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**

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

**3.7. Consecințe economice și sociale:**

Conform propunerii PUZ-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic;
- creșterea calității zonei la nivel estetic.

**3.8. Categoriile de costuri propuse:****1. În sarcina investitorilor:**

- realizarea întregii investiții ce face obiectul PUZ.

## 2. În sarcina autorităților publice locale:

- nu este cazul

### 3.9. Operațiuni propuse:

Reglementări urbanistice: se propune adoptarea unui Regulament de Urbanism elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism din 27.06.1996, aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare.

## 4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării 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 va elibera Autorizația de Construire către investitor.

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

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Întocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

*Membru O.A.R.-T.N.A. 8185*

Cluj-Napoca, mai 2022

Șef proiect,

coord. arh. urb. Susana Dumitrescu

*Membru R.U.R.*

