

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

FIȘA PROIECTULUI

- 1. Denumirea proiectului:** ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
- 2. Amplasament:** jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, FN, str. Sannicoara
- 3. Beneficiar:** S.C. RET IMOBILIARE PORT S.R.L
jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, nr. 1334
- 4. Proiectant general:** S.C. STRUCTONICA S.R.L
Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti, nr 19
- 5. Faza de proiectare:** P.U.Z.
Proiect nr. 213-22

Cluj-Napoca, mai 2022

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducerea teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Cerere
2. Date beneficiar: certificat de înregistrare
4. CU
5. CF
6. Dovada plății
7. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

U-01	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. -
U-02	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. AL COMUNEI APAHIDA	sc. —
U-03	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	sc. —
U-04	SITUATIA EXISTENTA	sc. 1:1000
U-05	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:1000
U-06	REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:1000
U-07	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:1000
U-08	DEZVOLTARI ULTERIOARE	sc. 1:1000
U-09	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

MEMORIU JUSTIFICATIV ELABORARE P.U.Z.

• INTRODUCERE

Denumirea obiectivului: ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE

Amplasamentul obiectivului: jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN

Beneficiarul lucrării: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L
jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, nr. 1334

Proiectantul lucrării: S.C. STRUCTONICA S.R.L.
Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti, nr. 19.

Faza de proiect: P.U.Z.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **S.C. RET IMOBILIARE S.R.L.**, în vederea realizării lucrării ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE.

I. OBIECTUL LUCRĂRII

01.Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării « ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE » studiază introducerea în intravilan a parcelelor identificate prin CF nr. 69224, nr. cad. 69224, CF nr. 69225, nr. cad. 69225, deținute de SC RET IMOBILIARE SRL si reglementarea zonei pt functiuni zona de unitati industriale nepoluante. RET IMOBILIARE are ca domeniu de activitate inchirierea imobilelor cu diferite functiuni. PUZ are ca scop reglemntarea parcelelor studiate cu functiuni industriale nepoluante. La momentul depunerii autorizatiei de construire beneficiarul va cunoaste profilul chirasului (productie, depozitare, spatii administraive, etc.) si astfel isi va cunoaste activitatea.

De asemenea PUZ-ul studiază: circulațiile majore, determinarea condițiilor de acces și circulații în incintă, determinarea retragerilor față de limitele de proprietate, față de aliniament, modul de utilizare a terenului, regim de înălțime, condiții de racordare la rețelele edilitare prezente în zonă, determinarea zonelor de protecție și stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunilor propuse.

Conf. Certificatului de urbanism Nr. 369 din 24.03.2022 terenul aflat în proprietatea beneficiarului cuprinde parcelele identificate prin CF nr. 69224, nr. cad. 69224, CF nr. 69225, nr. cad. 69225, situate în extravilanul comunei Apahida, sat Dezmir, cu destinația

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

teren arabil în extravilan, suprafața totală este de 5800,00 mp.

I.02. Surse de documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentații au stat la bază următoarele studii și proiecte:

P.U.G al com. Apahida, P.U.G. sat Dezmir
R.L.U al com. Apahida, R.L.U. al com. Apahida, sat Dezmir
Certificat de urbanism Nr. 369 din 24.03.2022
Aviz de Oportunitate nr. 23 din 10.02.2022
Ridicare topografică

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01. Evolutia zonei

Comuna Apahida este situată în partea estică a județului Cluj, în zona de maximă concentrare a resurselor umane și materiale – Culoarul Someșului Mic între Gilău și Apahida, având în centru municipiul Cluj-Napoca.

Funcția sa de comună periurbană a generat de timpuriu o dezvoltare la standarde cu mult peste media din spațiul rural al județului Cluj. În ultimii ani s-a înregistrat o creștere demografică, în special ca urmare a imigrației unor familii tinere, generând totodată o natalitate ridicată, în contrast cu majoritatea celorlalte comune din județul Cluj și chiar cu municipiul Cluj-Napoca, care înregistrează o ușoară scădere demografică.

II.02. Încadrare în localitate și zonă

Amplasamentul studiat se situează în sud-estul comunei Apahidei în extravilan.

II.03. Elemente ale cadrului natural

Comuna Apahida și implicit amplasamentul investigat se situează în zonă cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2006.

II.04. Circulația

În prezent parcelele au accesibilitate din drumul pietruit nesistematizat, de un profil relativ constant de 5,50 m, fara trotuare pietonale.

II.05. Ocuparea terenurilor

Parcele studiate, proprietatea beneficiarului S.C. RET IMOBILIARE S.R.L. se situează în jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, FN, ocupând o suprafață totală de 5800,00 mp, teren arabil în extravilan, conform extraselor de carte funciară anexate.

Vecinatati, cadru natural al zonei studiate

Nord: - proprietate privata, limita intravilan Cluj-Napoca/Apahida
Est: - proprietate privata – nr. Cad. 50750;

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

Vest: - proprietate privată;

Sud: - paraul Zapodie.

II.06. Echipare edilitara

Clădirea propusă se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

Energie electrică: Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate..

Apa-canal: Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă pe drumul de acces strada Sannicoara; Toate deșeurile se vor directiona spre canalizarea existentă, pe strada Sannicoara. Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și direcționate spre spațiile verzi. Apele meteorice de pe platformele carosabile și pietonale sunt colectate și trecute prin deznisipator. Ulterior sunt preluate și deversate în rețeaua de canalizare stradală.

Gaze naturale: Construcția va fi conectată la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicații: Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă, în baza unui proiect de specialitate..

Depozitarea și evacuarea deșeurilor: toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

II.07. Probleme de mediu

Construcțiile funcțiunilor propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de construcții optimizată, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerința minimă de 20 % spații verzi din suprafața parcelei.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de unitate industrială nepoluantă. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav 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 periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

II.08. Opțiuni ale populației

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrative fac publice :

- obiectivele dezvoltării economice-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică la localități
- conținutul strategiilor de dezvoltare teritoriale și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării
- rezultatele consultării publicului
- deciziile adoptate
- modul de implementare a deciziilor.

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

Primaria com. Apahida, prin structura de specialitate, informează publicul prin cel puțin următoarele activități :

- publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de incepere, și durata estimată pentru fiecare etapă de consultare
- identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ
- pune la dispoziția publicului prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise și desenate
- afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate
- informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, pe pagina de internet proprie, anunț la sediul propriu, a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului acestora, în termen de 7 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultarea publicului.
- informează în scris proprietarii proprietăților direct implicate cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Obligațiile beneficiarului studiului vor fi de afișare în vederea informării populației prin panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Legii nr. 350/2001 (în cel puțin 3 locuri vizibile) pe amplasament, afișarea în presa locală a anunțului de inițiere a elaborării P.U.Z., participarea la dezbateri publice în cadrul sesiunilor ale Consiliului local dacă este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin prezentul PUZ se propune realizarea lucrării ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE.

Avizul de oportunitate emis pentru prezenta documentație stabilește funcțiunea de zona de unități industriale nepoluante.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost următoarele:

- completarea reglementărilor urbanistice existente în zonă și consolidarea caracterului zonei activități industriale nepoluante;
- respectarea zonei de protecție a paraului Zapodiei;
- racordul la circulația carosabilă pentru a asigura buna funcționalitate a zonei;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Realizarea investiției propuse va contribui la sistematizarea zonei, definitivare ei iar astfel putem afirma că modul de integrare în zonă a investiției propuse este unul oportun.

III.02. Prevederi ale P.U.G. al comunei Apahida

Prin prevederile P.U.G. al com. Apahida, terenul studiat nu este reglementat, fiind extravilan.

Terenul studiat se află la limita UAT Cluj-Napoca/Apahida, iar limita nordică a parcelei este reprezentată de limita intravilanului Cluj-Napoca/Apahida. În vecinătatea terenului se găsește predominant UTR Ei – Zona unități industriale/depozitare.

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

De asemenea, în imediata apropiere a zonei studiate sunt permise activități industriale nepoluante - UTR Idp1 (PUG Apahida).

Prin prezenta documentație se extinde funcțiunea predominantă în zonă și anume aceea de activități productive nepoluante.

III.03. Valorificarea cadrului natural

Construcțiile funcțiunilor propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de construcții optimizată, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerința minimă de 20 % spații verzi din suprafața parcelei.

III.04. Circulații propuse

Parcelele trebuie să aibă acces la drum public sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă, cu o lățime minimă de 6,00 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Accesul se va realiza din drumul situat în partea sudică a parcelor. Strada Sannicoara se va sistematiza și profilul drumului se va aduce la lățimea de 11 m, cu drum carosabil de 7 m, câte o bandă pe sens. Din strada Sannicoara se propune pentru acces un podeț peste pârâul Zapodie. Accesele auto și pietonale pe parcele vor avea o latime minimă de 8 m iar porțile se vor retrage pentru a permite stationarea autovehiculelor.

III.05. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritorială propusă: IDp* - Zona unități industriale nepoluante – ce va prelua reglementările UTR IDp din PUG Apahida.

Unitatea Teritorială propusă Ve* – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (ce presupune asigurarea unei fâșii de protecție de 15 m de la limita albiei minore).

Retrageri : - aliniament : 10 m din axul str. Sannicoara;
- laterale –min. 3m ;
- posterioare –min. 5 m.

H cornișă max. – 11m de la CTN

Spații verzi : min. 20%

Pentru cladirile industriale si pentru depozitare se vor lua in considerare urmatoarele:

Suprafata construita intre 10-100 mp	1 loc de parcare la 25 mp
Suprafata construita intre 100-1000 mp	1 loc de parcare la 150 mp
Suprafata construita >1000 mp	1 loc de parcare la 100 mp.

POT max= 70%, CUT max= 1,00 ;

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

BILANȚ TERITORIAL:

CF 69224, 69225	Suprafata mp	Procent %
S teren	5800,00	100,00
S teren cedata pt zona protectie paraul Zapodiei	245,33	4,23
S construită maxima pe parcela	4060,00	70,00
S alei pietonale si alei carosabile	334,67	5,77
S spații verzi amenajate	1160	20,00
POT propus	70 %	
CUT propus	1	

III.06. Dezvoltare edilitară

Alimentarea cu apă – : Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă pe drumul de acces strada Sannicoara;

Canalizarea – Toate deșeurile se vor directiona spre canalizarea existenta, pe strada Sannicoara. Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și direcționate spre spațiile verzi. Apele meteorite de pe platformele carosabile și pietonale sunt colectate și trecute prin deznisipator. Ulterior sunt preluate și deversate în rețeaua de canalizare stradală.

Alimentarea cu energie electrică - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicații - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu căldură - Construcția se va încălzi cu centrală pe gaz.

Alimentarea cu gaze naturale – Construcția va fi conectată la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Gospodărire comunală - toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

III.07. Protectia mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezintă pericol de inundații, alunecări de teren, prăbușiri sau alte dezastre naturale. Înaintea eliberării AC se va realiza un studiu geo complex iar dacă se vor constata că exista pericole de alunecări sau deplasări de teren se vor lua măsuri speciale de consolidare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - apele uzate din categoria celor menajere nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în pubele și

Proiect: „Elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan cu funcțiunea de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Apahida, sat Dezmir, str. Sannicoara, FN
Beneficiar: S.C. RET IMOBILIARE S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 213-2022

containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată. Pentru materialele rezultate de la atelierul de reparații și întreținere, există contracte de colectare a acestora cu firme specializate (fier, acumulatori, anvelope, uleiuri, deșeu menajer).

Plantări de zone verzi - se va păstra un minim de 20% din suprafață pentru spații verzi. Se vor planta arbori și arbuști în aliniament, formând o perdea verde de protecție.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate – nu este cazul.

III.08. Concluzii și măsuri în continuare

PUZ-ul de introducere a parcelelor în intravilan nu are consecințe nefavorabile asupra vecinătăților sau a bunei funcționări a zonei. De asemenea, nu impune realizarea de investiții ale căror costuri să fie suportate de administrația publică locală.

Realizarea investiției propuse va conduce la crearea de locuri de muncă și dezvoltarea zonei studiate.

Materializarea propunerilor prezentei documentații vor contribui la accentuarea caracterului zonei – aceea de zonă cu activități industriale/ depozitare nepoluante iar prin funcțiunile regăsite în construcție se vor diversifica și serviciile din vecinătate, se vor moderniza circulațiile, se vor extinde rețelele edilitare, se vor crea locuri de muncă, etc.

martie 2022

Întocmit,

Șef proiect,
arh. urb. Paula Gosav

Coordonator urbanist,
arh. urb. Corina Moldovan