



FOAIE DE CAPĂT

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE

Amplasament: nr. cad. 67642, loc. Sânnicoară, comuna Apahida, jud. Cluj

Beneficiar: **IOVĂNAȘ HORAȚIU, IOVĂNAȘ IOANA, ORBAN ANTAL, ORBAN AGNETA**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Proiectant: **MOUA INDUSTRIAL SRL**
Str. Baba Novac nr. 28/2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. proiect: MOUA_255/2024

Data: martie 2025

LISTĂ DE SEMNĂTURI

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE

Coordonator proiect: arh. urb. Mihaela Vrabete



Proiectat: arh. urb. Oana Blaga



CONȚINUT

1. INTRODUCERE

01. Date de recunoaștere a documentației
02. Obiectul P.U.Z.
03. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

01. Evoluția zonei
02. Încadrarea în localitate
03. Elemente ale cadrului natural
04. Circulația
05. Ocuparea terenurilor
06. Echipare edilitară
07. Probleme de mediu
08. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
02. Prevederi ale P.U.G.
03. Valorificarea cadrului natural
04. Modernizarea circulației
05. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
06. Dezvoltarea echipării edilitare
07. Protecția mediului
08. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.01. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului:	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
Amplasament:	nr. cad. 67642, loc. Sânnicoară, comuna Apahida, jud. Cluj
Beneficiar:	IOVĂNAȘ HORAȚIU, IOVĂNAȘ IOANA, ORBAN ANTAL, ORBAN AGNETA
Proiectant general:	MOUA INDUSTRIAL SRL
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data elaborării:	martie 2025

1.02. OBIECTUL P.U.Z.

- *Solicitări ale temei-program*

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor IOVĂNAȘ HORAȚIU, IOVĂNAȘ IOANA, ORBAN ANTAL și ORBAN AGNETA în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE" - amplasament nr. cad. 67642, loc. Sânnicoară, comuna Apahida, jud. Cluj.

Tema program prevede amplasarea unei hale de depozitare cu spații de birouri / administrative și organizarea amenajărilor exterioare aferente, pe o suprafață de 1.1264 ha, prin urbanizarea / schimbarea situației actuale a parcelei prin construirea unei dotări cu caracter industrial / de servicii pe teren intravilan arabil, pe baza documentațiilor de urbanism, cu asigurarea condițiilor privind dezvoltarea coerentă a zonei și pe baza procedurilor tehnice aferente.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată*

PUG Comuna Apahida, localitatea Sânnicoară încadrează suprafața studiată în UTR IDe8 – Zona unităților industriale, servicii și depozitare.

1.03. SURSE DE DOCUMENTARE

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ*

- Planul Urbanistic General al Comunei Apahida, elaborat în anul 2004;
- Planul Urbanistic General al Comunei Apahida, elaborat în anul 2011;
- Strategia de Dezvoltare Locală Durabilă a Comunei Apahida pentru perioada 2022- 2030;
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbană, municipiul Cluj-Napoca 2021-2030;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă municipiul Cluj-Napoca 2021-2030;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Cluj Orizont 2030 și 2050;
- Studiul de oportunitate, respectiv Avizul de oportunitate nr. 93/06.11.2023.

Au fost studiate, de asemenea, prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Apahida aflat în elaborare, în versiunea supusă consultării publice începând cu data de 28.05.2024, pentru a evalua integrarea propunerilor făcute prin Strategia de Dezvoltare Locală Durabilă a Comunei Apahida pentru perioada 2022- 2030 pentru localitatea Sânnicoară.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

- Studiul topografic;
- Studiul geotehnic.

- *Date statistice*

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.01. EVOLUȚIA ZONEI

• Date privind evoluția zonei

Comuna Apahida, având o suprafață totală de 10.602 ha și o populație totală de 10208 locuitori la 1 iulie 2010 (cu o creștere până la 15.581 de locuitori în anul 2022), este situată la *est* de municipiul Cluj-Napoca, în imediata vecinătate a acestuia. Comuna este formată din satele Apahida (reședința de comună), Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Dezmir, Pata, Sânnicoară și Sub Coastă.

Comuna Apahida este legată la rețeaua rutieră națională pe traseul drumului european E 576, spre sud-vest cu municipiul reședință de județ Cluj-Napoca, spre nord cu municipiul Dej și în continuare cu județele din nordul Transilvaniei, nordul Moldovei, iar cu județul Mureș pe traseul DN 16.

Comuna Apahida este străbătută de un număr de 7 drumuri comunale care realizează conexiunile între localitățile componente ale comunei. Acestea sunt enumerate mai jos. - DC 41 – Apahida-Jucu de Sus - DC 42 - DN16-Corpadea - DC 79 - Pata-Bodrog - DC 80 - Cluj-Napoca-Dezmir-Cara-DJ161A - DC 142C - Cluj-Napoca-Sub Coastă-Apahida - DC 153 Sânnicoară-Sub Coastă - DC 154 - DN1C-Câmpenești.

Comuna Apahida prezintă tendințe demografice crescătoare, reușind să-și dubleze populația în ultimii 30 de ani; astfel, comuna a câștigat în jur de 8000 de locuitori în acest interval de timp.

Comuna Apahida se învecinează la *nord-vest* cu teritoriul comunei Chinteni, la *vest* cu municipiul Cluj-Napoca și comuna Feleacu, la *nord-est* cu teritoriul comunei Jucu, la *est* cu teritoriul comunei Căianu, la *sud-est* cu teritoriul comunei Cojocna și la *sud* cu teritoriul comunelor Feleacu și Aiton.

Teritoriul comunei se comportă relativ unitar din punct de vedere macro-teritorial, localitățile componente fiind dispuse în bazinul Someșului și pe versanții dealurilor adiacente cursului râului.

Viața culturală a comunității este bogată, în comuna Apahida funcționând două ansambluri folclorice (ansamblul de dansuri "Someșul" Apahida; ansamblul de dansuri "Datini" Dezmir) și șezătoarea "Tradiții" din Sânnicoară.

Localitatea Sânnicoară este situată în partea de vest a teritoriului administrativ al comunei Apahida, tangențial drumului european E576 Cluj Napoca-Dej-Baia Mare. Localitatea se află la 5 km față de Apahida, localitatea reședință de comună.

Teritoriul intravilan stabilit în 1990 de către O.J.C.O.T.A. Cluj se întindea pe 97,7 ha, iar cel existent, aprobat în anul 2001 este de 205 ha. Conform PUG 2004 intravilanul localității Sânnicoară este de 257 ha.

Vatra satului se situează în dreapta râului Someșul Mic, pe lunca acestuia, la altitudini cuprinse între 310 și 330 m. Forma vetrei este adunată, iar structura compactă.

În zonele construite și cele imediat învecinate acestora terenurile nu prezintă riscuri naturale (alunecări sau inundații), dar apa freatică se află la foarte mică adâncime, chiar la suprafață în zonele mai joase și în perioadele cu precipitații abundente.

Atestarea documentară a localității datează din anul 1363, când apare ca "villa Zenthmiklos". Toponimul localității vine de la denumirea populară a Sfântului Nicolae.

La recensământul din anul 2002 localitatea număra 1631 de locuitori, iar la data de 01.07.2003, 1592 locuitori.

Localitatea	Intravilan existent 1990 (ha)	Intravilan existent 2001 (ha)	Intravilan existent 2004 (ha)
Sânnicoară	97,7	205	257

Amplasamentul studiat este situat la întâlnirea a două zone funcționale în dezvoltare, zone funcționale definitorii pentru localitatea Sânnicoară în ansamblul Comunei Apahida:

- Zona de locuire, evoluție spre est și
- Zona industrială, în dezvoltare dinspre Apahida, spre vest.

Programul de dezvoltare a localității solicită:

- Dezvoltarea armonioasă a comunei și funcțiunilor componente;
- Modernizarea rețelei de străzi, a spațiilor publice;
- Extinderea iluminatului public;
- Creșterea calității locuirii;
- Asigurarea calității dotărilor și serviciilor din domeniul educației pentru dezvoltarea capitalului

uman local;

- Asigurarea condițiilor pentru dezvoltarea sectoarelor economiei locale.

Așa cum reflectă schema construită pe captura de pe Google Maps din imaginea următoare, zona în care se află amplasamentul studiat este flancată de următoarele categorii de funcțiuni:

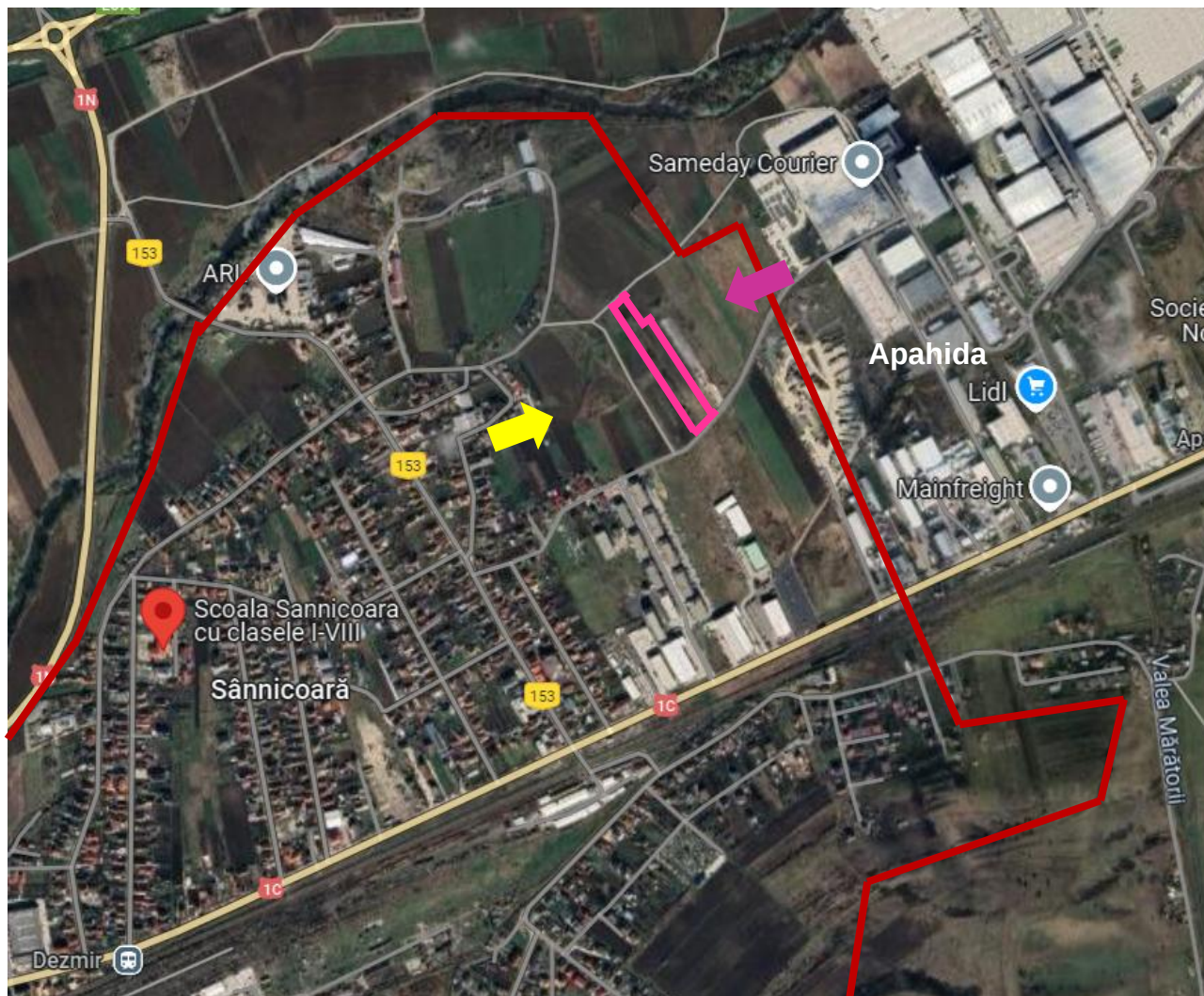
- la vest, de o zonă de locuințe unifamiliale, în proces de extindere spre est;
- la sud, de o dezvoltare imobiliară cu locuințe cu parter comercial și trei niveluri de apartamente;
- tot la sud, de-a lungul DN1C, de o suită de clădiri cu funcțiuni industriale și de servicii;

- dinspre est, respectiv din localitatea reședință de comună Apahida, evoluează spre vest investițiile din Parcului Industrial Nervia.

Astfel, zona de vest a localității Sânnicoară se caracterizează prin evoluția funcțiunilor industriale și de servicii.

În perspectivă, actualul UTR IDE8 – zona unităților industriale, servicii și depozitare, este propus prin versiunea PUG-ul spre consultare, ca zonă de urbanizare destinată activităților economice de mică producție, servicii, retail, showroom.

Zona amplasamentului este conectată prin Str Balastierei (la nordul amplasamentului) și Str Nicolae Bălcescu (la sudul amplasamentului) de traseul DC 153, cu DN1C (Str Libertății) și cu zona triajului CF.



Imaginea aeriană a evoluțiilor prezente în zona de vest a intravilanului localității Sânnicoară: pe parcelele cu destinație agricolă se dezvoltă funcțiuni de servicii și industriale spre Parcul Industrial Nervia.

Sursa: Google Earth

Pe de altă parte, Comuna Apahida, situată în imediata vecinătate a Municipiului Cluj Napoca, este foarte importantă atât ca zonă de interferență și colaborare privind tendințele și planurile de dezvoltare ale celor două unități administrativ-teritoriale, cât și ca actor implicat în planurile de funcționare și dezvoltare ale unui teritoriu mult mai larg – Zona Metropolitană Cluj. Localitățile comunei fac parte din primul inel de dezvoltare a zonei metropolitane.

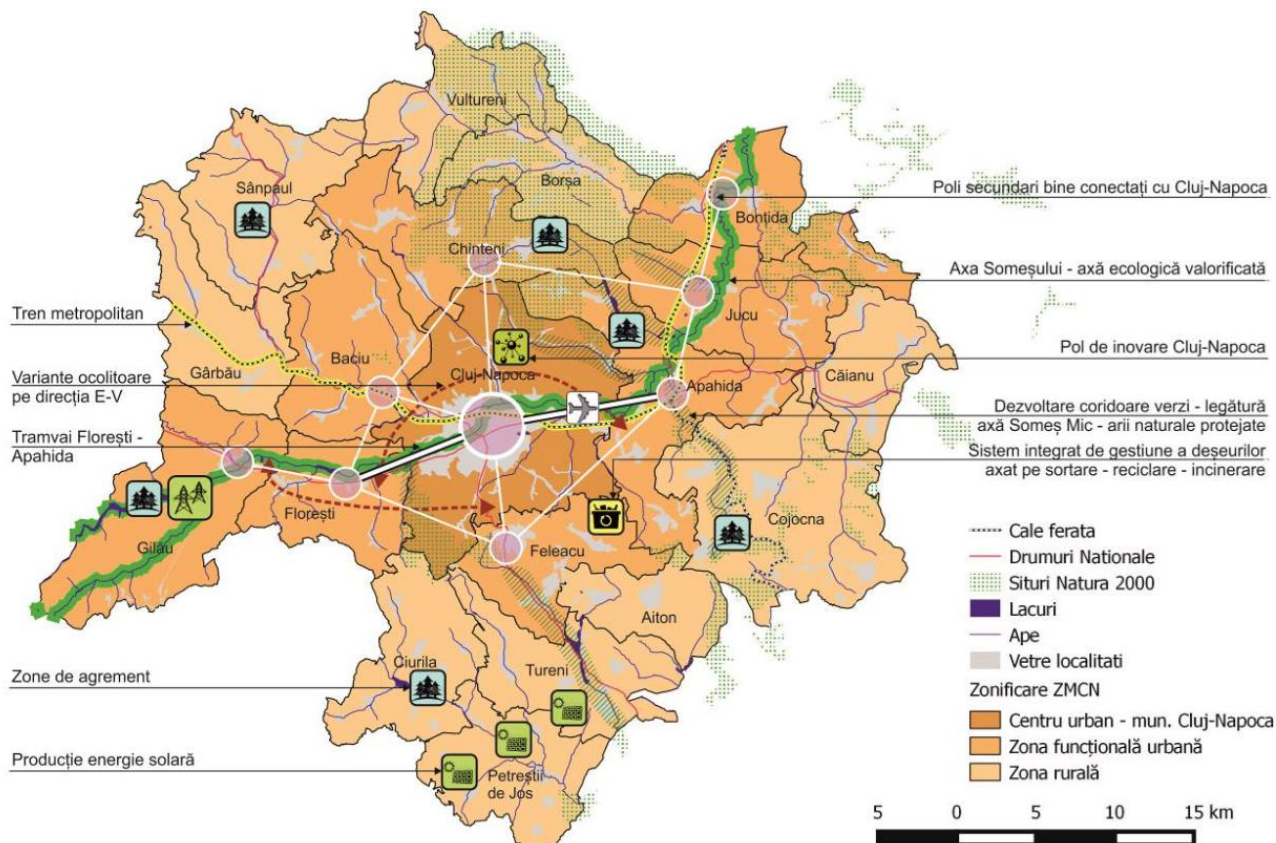
În acest context, Strategia de Dezvoltare Locală Durabilă a comunei Apahida pentru perioada 2022- 2030, afirmă ca viziune de dezvoltare pe termen lung a comunei:

"Apahida va fi o comunitate conectată inteligent cu municipiul Cluj-Napoca și zona metropolitană, o comunitate activă și implicată, ce promovează dezvoltarea comunitară coerentă, cu o calitate crescută a vieții, cu identitate proprie, un grad ridicat de cooperare locală și o administrație profesionistă."

Comuna Apahida reconsideră fostul rol pasiv de localitate-dormitor în raport cu municipiul Cluj Napoca și configurează o strategie bazată pe oportunitățile care decurg din vecinătatea cu municipiul reședință de județ și din parteneriatul metropolitan.

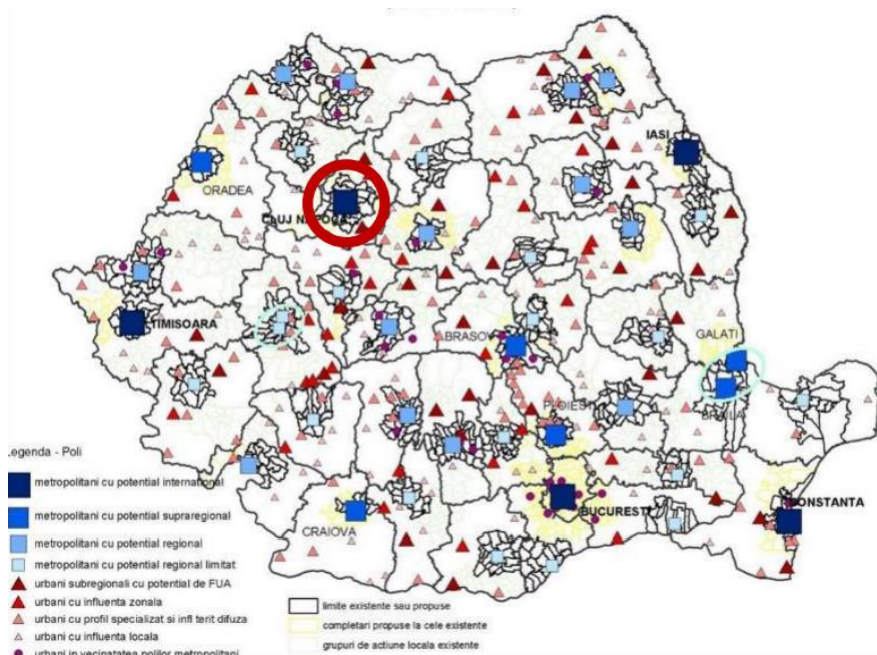
Țintele de dezvoltare ale comunei sunt transpuse, pe baza viziunii de dezvoltare, într-un pachet de obiective strategice susținute de proiecte locale și proiecte majore la nivel metropolitan.

Diagrama următoare reflectă abordarea dezvoltării metropolitane prin proiecte de mare anvergură, în care localitățile comunei Apahida sunt actori semnificativi.



Comuna Apahida în contextul unor proiecte majore ale Zonei Metropolitane Cluj,
Sursa: Cluj Metropolitan – Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru 2014-2020 (2030), <https://urbasofia.eu/wp-content/uploads/2015/10/maps-cluj.jpg>

Mai mult, Zona Metropolitană Cluj face parte din rețeaua națională a structurilor de cooperare teritorială urban-rural, configurând rețeaua teritorială națională de dezvoltare. Practic, comuna Apahida beneficiază de oportunitățile unui parteneriat important pentru scara de dezvoltare regională și națională.



Aferent viziunii de dezvoltare strategică, documentul prevede următoarele obiective:

- Dezvoltare economică bazată pe un sector industrial performant, pe servicii intensive în cunoaștere și tehnologii avansate, în strânsă corelație funcțională cu dezvoltarea economică a Zonei Metropolitane Cluj;
- Dezvoltare sustenabilă și coerentă a infrastructurii de transport, a utilităților publice și a spațiilor de locuit;
- Conectarea inteligentă cu municipiul Cluj-Napoca și Zona Metropolitană Cluj;
- Dezvoltarea sistemului educațional în relație cu prioritățile strategice ale comunei;
- Dezvoltare echilibrată și omogenă a serviciilor publice comunitare (sănătate, asistență socială, cultură, siguranță publică, recreere și petrecere a timpului liber) cu impact asupra calității vieții, în conformitate cu nevoile și prioritățile strategice ale comunei;
- Creșterea capacității administrative și utilizarea tehnologiilor digitale pentru îmbunătățirea serviciilor publice și a comunicării cu cetățenii.

Primele trei obiective strategice se adresează nemijlocit țăntelor de dezvoltare a comunei Apahida în contextul oportunităților de colaborare teritorială iar următoarele obiective se adresează asigurării condițiilor necesare atingerii acestor ținte. Articularea între interesele locale și cele metropolitane constituie linii directe importante pentru dezvoltarea viitoare a Comunei Apahida.

2.02. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Sănnicoară, comuna Apahida, județul Cluj, în partea nord-estică a localității, în vecinătatea parcului industrial Nervia, situat în localitatea Apahida.

Arealul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord este limitat de Str Balastierei și terenurile arabile de vis-a-vis de aceasta;
- la est – depozit și magazin de materiale de construcții, terenuri arabile, limita intravilanului și, dincolo de aceasta Parcul Industrial Nervia;
- la sud este limitat de Str Nicolae Bălcescu, terenuri agricole și o dezvoltare imobiliară cu blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3 și parter comercial;
- la vest – un drum de legătură între Str Balastierei și Str Nicolae Bălcescu, terenuri arabile și zone cu locuințe unifamiliale, dicolo de acestea.

• *Relaționarea zonei studiate cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, deservirea cu instituții de interes general etc.*

Zona studiată este amplasată în nord-estul localității Sănnicoară, zonă reglementată în cadrul PUG-RLU Comuna Apahida, Sat Sănnicoară, în vigoare, ca UTR IDE8 – zona unităților industriale, servicii și depozitare, în vederea susținerii activităților de mică producție și servicii relevante.

Perspectivile PUG-RLU în proces de avizare mențin și diversifică potențialul actual al UTR ca zonă de urbanizare destinată activităților economice de mică producție, servicii, retail, showroom.

Zona beneficiază de accesibilitate diversificată, după cum urmează:

- *Accesibilitate rutieră*, pentru transport privat și servicii de transport public
 - o Str. Balastierei, nordul amplasamentului;
 - o Str Nicolae Bălcescu la sudul amplasamentului, prin care se accede și la Str Viitorului și Str Nouă, care fac legătura cu DN1C (Str Libertății);
 - o Acces prin cele două străzi spre est, în Parcul Industrial Nervia;
 - o Acces prin cele două străzi la DC 153 (Str Câmpului) situat în vestul zonei, prin care se poate accede la DN1C (Str Libertății);
 - o Acces prin DC 153 și Str 1 Mai (la nord-vest) la Centura Apahida-Vâlcele E576;
 - o Acces prin DN1C (Str Libertății), spre vest la DN1;
- *Accesibilitate la rețeaua de transport feroviar*, cu halte în Dezmir și Apahida și cu zona de triaj, vis-a-vis de intersecția între DC 153 (Str Câmpului) și DN1C (Str Libertății); din Apahida, pe cale ferată dublă electrificată,
 - o prin municipiul Cluj Napoca, spre Oradea;
 - o prin Dej, spre centrul și nordul țării;
 - o prin Câmpia Turzii, Teiuș, Coșlariu, Vințu de Jos, Simeria, spre centrul, sudul și vestul țării;
- *Accesibilitate la transport aerian*, localitatea fiind în apropierea Aeroportului Internațional Avram Iancu care asigură curse interne regionale și internaționale. În apropiere, în localitatea Dezmir, se află Aerodromul Dezmir, cu acces din DN1C și Str Aviatorilor.

Transportul public asigură accesibilitatea prin serviciile specifice furnizate de CTP în zona metropolitană, pe liniile M41 - Cluj-Napoca – Apahida și M42- Cluj-Napoca (din Piața Măraști) – Sănnicoară. Funcționează, de asemenea, servicii de transport public asigurate de operatori privați.

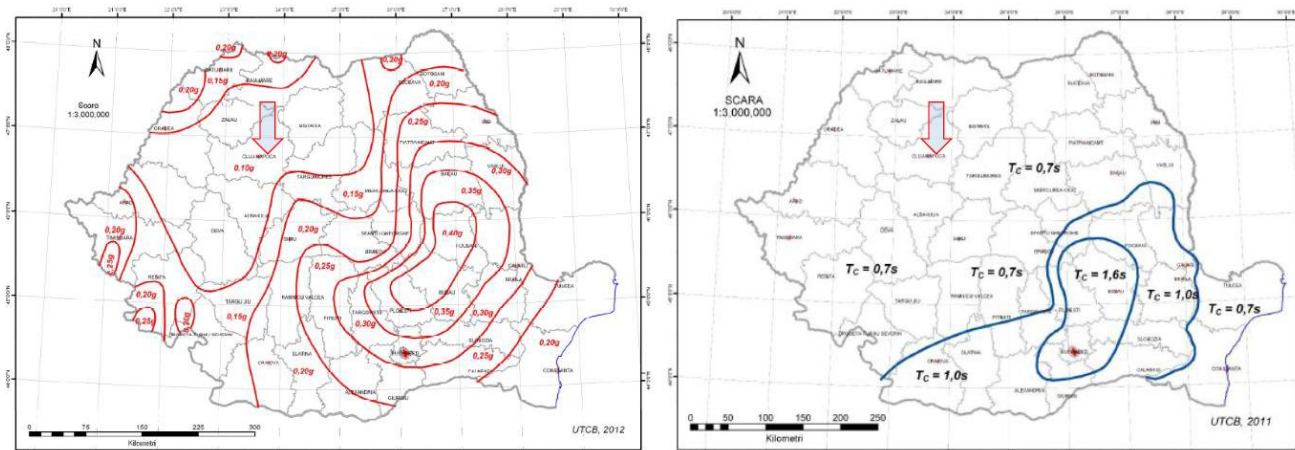
La nivel metropolitan, o suită de proiecte de anvergură teritorială vizează creșterea accesibilității comunei Apahida și a localităților componente. Pe de altă parte, la nivel local, sunt planificate și în pregătire proiecte adresate unei bune integrări a localității în funcționarea zonei metropolitane. Acestea sunt tratate în secțiunea 3.01. – Propuneri. Elemente de temă, a prezentei documentații.

2.03. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul în suprafață de 11.264 mp este situat la circa 330 m distanță față de malul drept al Someșului Mic, în zona de luncă, este caracterizat de planeitate; astfel că, sub aspect *geomorfologic*, corespunde unității Culoarele Someșelor, ce desparte în această zonă Podișul Someșan de Câmpia Transilvaniei.

Geologic, regiunea este alcătuită la suprafață din depozite aluvionare de vârstă cuaternară specifice teraselor râurilor, aluviuni care în această zonă se dispun discordant peste argila marnoasă cenușie-vânăta aparținând Miocenului Inferior - Mediu (Karpatian Ottnangian – Badenian).

Din punct de vedere *hidrologic* zona aparține bazinului hidrografic al râului Someșul Mic, iar sub aspect hidrogeologic apa subterană se regăsește în stratul sedimentar grosier (nisip și pietriș) cu permeabilitatea și porozitatea ridicată. Nivelul piezometric s-a stabilizat în cele două foraje la adâncimile de 1,20 m, respectiv 1,50 m raportate la cotele forajelor.



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), și valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare (P100-1-2013)

Condițiile *geomorfologice, geologice-tehnice și hidrogeologice* ale terenului în zona studiată, ca de altfel și ale perimetrului aferent acesteia, exclud manifestarea unor fenomene geodinamice cu impact asupra stabilității construcțiilor din zonă.

Terenul studiat se află în zonă seismică 6; conform reglementării tehnice P 100-1/ 2013 zona studiată are accelerația terenului $a_g = 0,10 \text{ g}$ și perioada de colț, $T_c = 0,7$. Pot apare probleme cauzate de apa freatică subterană. Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- fundarea se va face cu încastrarea în pietriș. Presiunea convențională de bază este $p_{conv} = 550 \text{ kPa}$;
- adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,50 \text{ m}$ de la CTN (adâncimea de îngheț este la cota $-0,90 \text{ m}$ de la CTN);
- săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat;
- apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe;
- lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate, pe baza unui proiect de sistematizare verticală.

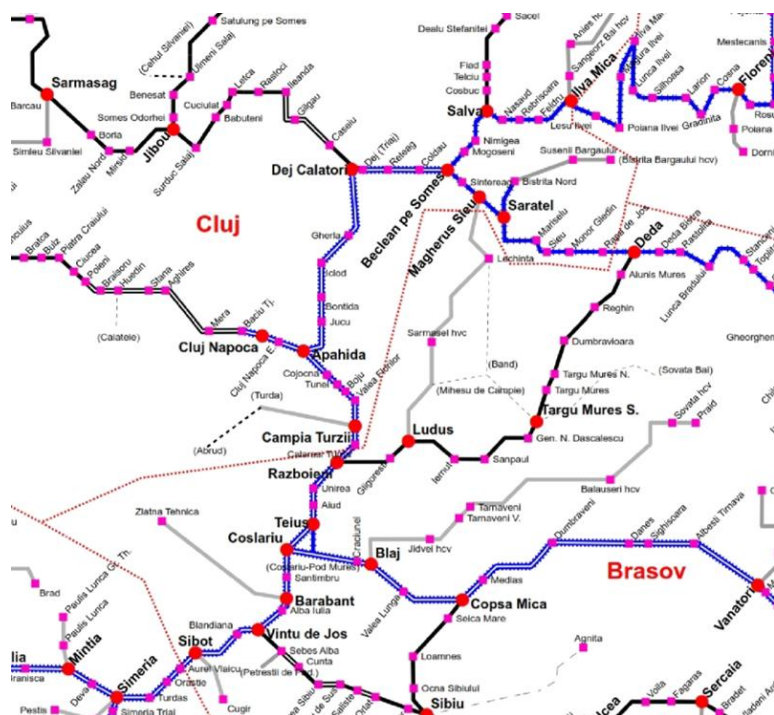
2.04. CIRCULAȚIA

Zona amplasamentului studiat, prin natura funcțiunii de hală de depozitare cu amenajările conexe propuse prin prezenta documentație, implică o suită de măsuri care să asigure desfășurarea adecvată a diverselor categorii de circulații privind:

- aprovizionarea cu marfă;
- transportul marfurilor achiziționate la clienți;
- accesul mijloacelor specifice în cazuri de urgență: incendiu, accident, sănătate etc;
- accesul clienților și furnizorilor;
- accesul personalului;
- alte activități.

Aprovizionarea cu marfă și transportul mărfurilor pot utiliza:

- rețeaua de străzi a localităților comunei;
 - cele șapte drumuri comunale: - DC 41 – Apahida-Jucu de Sus - DC 42 - DN16-Corpadea - DC 79 - Pata-Bodrog - DC 80 - Cluj-Napoca-Dezmir-Cara-DJ161A - DC 142C - Cluj-Napoca-Sub Coastă-Apahida - DC 153 Sânnicoară-Sub Coastă - DC 154 - DN1C-Câmpenești;
 - căile de acces între Apahida și Cluj Napoca: DN1C, VOCNE, Calea Dezmirului, DJ 105S dinspre Pata;
 - conexiunile rutiere supralocale: drumul european E 576 (spre sud-vest cu municipiul reședință de județ Cluj-Napoca, spre nord cu municipiul Dej și în continuare cu județele din nordul Transilvaniei, nordul Moldovei), DN 16 (cu județul Mureș).
- Personalul, clienții și furnizorii pot utiliza, pe lângă căile de acces menționate anterior:
- Serviciile de transport public (CTP și operatpro privați) pe infrastructura rutieră în zona metropolitană sau în afara acestei zone;
 - Serviciile de transport public pe calea ferată, cu stații în Dezmir și Apahida;
 - Serviciile de transport aerian, asigurate de Aeroportul Internațional Avram Iancu, dacă este cazul.



Accesibilitatea feroviară a comunei Apahida.
 Sursa: https://cfr.ro/wp-content/uploads/2013/10/files_ddr_harti_DRR-Harta-general-a-retea-CFR.pdf

Localitatea Sânnicoară este legată la rețeaua majoră de circulație din teritoriu pe traseul DN 1C, spre vest cu reședința de județ și spre est cu reședința de comună.

Distanța față de localitatea Apahida este de 3,5 km, iar față de municipiul Cluj Napoca este de 10 km. Distanța până la cea mai apropiată stație de transport în comun a municipiului este de 2,5 km.

Pe DN 1C (E356) se desfășoară și transport interurban de călători, cu autobuze care fac legătura între municipiul Cluj Napoca și localitățile din nordul județului și al țării.

În localitatea Sânnicoară, rețeaua de circulație rutieră are o structură aproximativ rectangulară și se ramifică din traseul DN 1C, care străbate localitatea pe direcția vest-est. Artera principală a localității este DN 1C. Din aceasta se ramifică alte artere: DC 153 care face legătura cu satul Sub Coastă.

DN 1C (E356) are un sistem rutier modern, cu îmbrăcăminte din beton astfalc în stare de viabilitate corespunzătoare. Drumul comunal DC153 este astfalc până la podul peste Someșul Mic după care are un sistem rutier alcătuit din împietruire degradată, cu o stare de viabilitate mediocră. Restul străzilor sunt nemodernizate. Străzile principale sunt împietruite, în stare mediocră, iar cele secundare sunt din pământ sau cu împietruiri de grosimi mici.

Gabaritul rețelei stradale se încadrează în prevederile STAS 2900-89 pentru drumul național și drumul comunal, respectiv STAS 10144/1-90 pe restul străzilor cu excepția străzilor situate la sud de linia de cale ferată, unde au gabarite inferioare prevederilor STAS 10144/3-81. Elementele geometrice în plan și profil longitudinal sunt conforme cu prevederile legale, dar nu se respectă distanțele minime între intersecțiile drumului național cu celelalte străzi.

Principalele fluxuri de tranzit se desfășoară pe DN 1C și pe DC153. Fluxurile de circulație sunt generate de deplasări pentru muncă, transport mărfuri și persoane, deplasări pentru odihnă și agrement la băile sărate Cojocna și lacurile piscicole de pe Valea Fizeșului.

Activitatea economică generează fluxuri de emisie sau destinație, inclusiv fluxuri pendulare, care constă în transporturi în și din localitate. Stația de sortare și spalare a produselor de balastieră și stația de mixturi bituminoase sunt principalele zone generatoare de trafic. Fluxurile generate de navetism sunt în principal în relație cu municipiul Cluj Napoca.

Activitatea economică, deplasările pentru aprovizionare, odihnă sau agrement generează fluxuri de circulație locală, transporturi de marfă și călători în interiorul localității. O parte din fluxurile generate de activitatea agricolă trecează linia ferată făcând legătura între localitate, situată la nord și terenurile agricole situate la sud de calea ferată.

Fluxurile de circulație de tranzit și cele de emisie –destinație sunt alcătuite din autovehicule diferite de transport marfă și persoane, cu relativ puține autovehicule lente sau agabaritice. Fluxurile de circulație locală au în componență și vehicule lente sau agabaritice (tractoare rutiere cu remorci, utilaje agricole) și vehicule cu tracțiune animală.

Pe DN 1C și unele străzi principale există trotuare pentru circulația pietonală. Pe restul străzilor circulația pietonală se desfășoară pe carosabil sau pe acostament.

Fluxuri de tranzit și emisie –destinație se desfășoară preponderant pe DN 1C, mai puțin pe traseul DC 153 și deloc pe restul rețelei stradale.

Participanții la trafic utilizează rețeaua stradală fără restricții. Face excepție DN 1C pe carosabilul căruia este limitată circulația utilajelor și interzisă circulația vehiculelor cu tracțiune animală, care circulă pe acostament. (*Extras din Actualizare PUG Apahida*).

• *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene*
Nu este cazul.

• *Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități*

Capacitățile de transport vor fi calculate în cadrul DTAC, odată cu detalierea proiectului și precizarea unităților funcționale ale dotării pentru depozitare.

2.05. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul se află în proprietate privată, suprafața destinată fiind liberă de construcții și ocupată parțial de cultură agricolă de mică anvergură, parțial de vegetație crescută spontan.

Terenurile din imediata vecinătate sunt terenuri arabile, unele cultivate altele cu funcțiuni de depozitare aferente activităților industriale și comerciale.

Imaginile următoare, preluate de pe Geoportalul ANCPI, reflectă:

- Utilizarea curentă a terenurilor intravilane în zona de interes a prezente documentații, respectiv: utilizarea acestora pentru mici culturi și pentru funcțiuni de mică producție industrială, servicii, depozitare;

- În vecinătatea acestora se înregistrează dominanța funcțiunii de locuire de tip unifamilial spre arealul de vest, pe străzile 1 Mai, Someșului, Nouă;

- În partea de sud s-a dezvoltat un mix de funcțiuni de locuire cu regim de înălțime de P+3 cu parter comercial (Str Viitorului) și funcțiuni industriale și de servicii la DN1C (Str Libertății);

- Spre est, spre Parcul Industrial Nerva din Apahida, terenurile sunt neconstruite;

- Terenurile din nord sunt utilizate ca terenuri arabile, cu mici excepții în zona de nord-vest unde s-au ridicat câteva locuințe unifamiliale.

În concluzie, zona amplasamentului este ocupată de terenuri agricole și cu funcțiuni de producție, servicii și depozitare, iar arealul înconjurător este liber pentru dezvoltări potrivit prevederilor PUG-RLU în vigoare, reglementate la nivelul UTR IDE8 – zona unităților industriale, servicii și depozitare.



Structura funcțională dezvoltată în zona amplasamentului, Sursa: Geoportalul ANCP



Interesul privind dezvoltarea în zona amplasamentului, reflectat de gradul de cadastrare a acesteia, Sursa: Geoportalul ANCP

• **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Fondul construit existent din imediata vecinătate este caracterizat de mixitate funcțională, respectiv de locuințe unifamiliale, cu regim redus de înălțime, la vest și hale industriale la sud și est.

Prin dezvoltarea imobiliară de pe Str Viitorului, cu blocuri de locuințe cu regim de înălțime de P+3 și comeț la parter, se dă un semnal privind intenția locală de a:

- crește densitatea utilizării terenurilor destinate locuirii prin creșterea regimului de înălțime al imobilelor de locuințe;

- diversifica funcțiunea de locuire prin extinderea locuirii de tip unifamilial la locuirea colectivă și asigurarea unor servicii la parterul imobilelor de locuințe.

Pe de altă parte, mixul funcțional din zona de nord, respectiv Str IL Caragiale și DC153, a generat situații în care zone de gospodării unifamiliale conviețuiesc cu activități economice și servicii de medie anvergură din sectoarele alimentar, servicii etc..

• *Relaționări între funcțiuni*

Amplasamentul studiat este încadrat de Str Balastierei la nord, de Str Nicolae Bălcescu la sud și o bretea de legătură între acestea, spre vest.

Spre vest, se învecinează cu terenuri arabile cultivate iar spre est cu o platformă de depozitare și un magazin de materiale de construcții.

La o scară mai largă, amplasamentul studiat se află la următoarele distanțe în raport cu funcțiunile din vecinătate:

- La cca 140m față de intersecția cu Str Viitorului, respectiv față de noua dezvoltare imobiliară de locuințe colective P+3, cu parteruri comerciale;
- La cca 170m spre V de locuințele unifamiliale de la vestul amplasamentului;
- La cca 160-200m de locuințele dinspre nord-vest, la Str IL Caragiale;
- La cca 100m distanță în raport cu funcțiunile de producție și servicii din sudul amplasamentului;
- La cca 200m distanță față de Parcul Industrial Nervia.

• *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona aferentă amplasamentului studiat nu este construită, cu excepția amenajărilor constând în platforme și construcții mici cu funcțiuni de depozitare și un magazin de materiale de construcții, de pe lotul din est.

• *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit din proximitatea amplasamentului studiat constă în amenajarea platformei și construcții minimale pentru depozitarea (mai mult în aer liber) și desfacerea materialelor de construcții.

Construcțiile de locuințe unifamiliale sunt în majoritate de bună și foarte bună calitate, la fel și ansamblul imobiliar de locuințe colective cu parter comercial.

Construcțiile și amenajările pentru funcțiuni industriale și de servicii sunt, în majoritate, de bună și de foarte bună calitate.

• *Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine*

Zona amplasamentului face parte din localitatea Sânnicoară, comuna Apahida și are acces la serviciile publice comunale și la serviciile adresate publicului disponibile în localitate și comună.

• *Asigurarea cu spații verzi*

Fondul construit în zona de centru și nord-est a localității Sânnicoară este rarefiat, teritoriul este ocupat cu gospodării de tip rural și mici funcțiuni de servicii și producție. Gospodăriile unifamiliale, locuințele colective și funcțiunile de mică producție și servicii au organizate spațiile verzi potrivit reglementărilor în vigoare. Terenurile disponibile pentru dezvoltare se supun aceluiași reglementări. Comuna are în vedere, la scară mai largă, amenajarea unui parc în Dezmir, care să deservească locuitorii din dezmir și Sânnicoară.

• *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate*

În zonele construite și cele imediat învecinate acestora, din aria de interes a documentației de față, terenurile nu prezintă riscuri naturale legate de alunecări de teren sau inundații.

Apa freatică, care se găsește la foarte mică adâncime sub cota terenului, iar în zonele mai joase chiar la suprafață, în special în perioadele cu precipitații abundente, constituie o problemă care necesită rezolvări tehnice specifice la nivelul ntregii zone marcate de această problemă.

• *Principalele disfuncționalități*

Disfuncționalitățile pe care documentațiile de planificare a dezvoltării locale (PUG, strategii) urmăresc să le rezolve, disfuncționalități semnalate și de către comunitatea locală, sunt:

- Comuna Apahida și localitățile componente nu dispun de o relaționare corespunzătoare cu rolurile pe care ar trebui să și le asume în teritoriul metropolitan;
- Potențialul natural, economic și uman local este insuficient valorificat;
- Lipsa clarității privind obiectivele de utilitate publică pe care le implică rolurile comunei în cadrul dezvoltării metropolitane;
- Rețeaua existentă de străzi este depășită fizic și moral și insuficientă în raport cu dezvoltările existente și de perspectivă;

- Spațiile adresate pietonilor sunt degradate, neamenajate și chiar lipsesc în unele zone;
- Iluminatul public este necorespunzător și lipsește în unele zone;
- Echiparea edilitară în general nu mai corespunde nevoilor dezvoltărilor actuale și a celor vizate de planurile de perspectivă; una din problemele care se cere rezolvată este abordarea problemelor generate de apa freatică în zonă;
- Lipsa amenajării corespunzătoare a spațiilor verzi în zone publice și private cu expunere publică.

2.06. ECHIPARE EDILITARĂ

• *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)*

Localitățile comunei Apahida sunt echipate cu următoarele categorii de rețele tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale (rețea de joasă presiune – consumatori casnici și 5 consumatori industriali), telecomunicații.

Localitatea Sânnicoară este alimentată cu apă în sistem centralizat, din sursa Gilău, prin conducta cu diametrul de 250 mm amplasată paralel cu DN 1C. Apa potabilă ajunge la consumatori prin rețelele care echipează rețeaua de străzi a localităților comunei.

În prezent, comuna Apahida, cu localitățile aparținătoare, se alimentează prin linii electrice aeriene LEA 20 KV. Consumatorii din localitățile comunei Apahida se alimentează de la posturile trafo PT, prin linii electrice aeriene LEA 0,4 KV, stradale.

Toate localitățile comunei Apahida sunt echipate cu rețea de telefonie și date.

Zona studiată prin documentația de față este echipată corespunzător.

• *Principalele disfuncționalități*

Localitățile Bodrog, Pata, Câmpenești, Corpadea, Dezmir, Sânnicoară și Sub Coastaă nu au canalizare menajeră în sistem centralizat. Apele menajere uzate sunt deversate în incinta gospodăriilor, se infiltrază în sol sau se scurg la suprafața terenului, ajung în rigole și sunt deversate în cursurile de apă de suprafață.

Lipsa canalizării centralizate a apelor meteorice constituie, de asemenea, o problemă care afectează comuna, în special în zonele care prezintă ape freatice la cote mici în raport cu cota terenului.

2.07. PROBLEME DE MEDIU

Comuna Apahida este marcată de poluarea produsă de circulația rutieră masivă, respectiv: poluare prin pulberi în cazul zonelor situate pe străzi nemodernizate și poluare sonoră și cu noxe, generate de circulația auto în zonele locuite situate în apropierea drumurilor naționale (Apahida, Sânnicoară, Corpadea) și a centurii ocolitoare (Apahida, Sânnicoară, Sub Coastaă, Dezmir).

În localitățile Apahida și Sânnicoară se manifestă și poluarea sonoră produsă de traficul pe magistrala feroviară 300 și de manevrele de zbor din zona aeroportului internațional Avram Iancu, situat în imediata vecinătate a localității Sânnicoară.

Toate localitățile comunei beneficiază de serviciile de salubritate din municipiul Cluj, cu obiectivul de a asigura aceste servicii în sistem metropolitan. Cu toate acestea, există rampe neorganizate, create spontan, la capete de străzi sau în meandre ale văilor mai puțin expuse vizibilității publice, unde sunt depozitate ilegal deșeuri de diverse categorii.

Din cauza suprafețelor împădurite reduse de pe teritoriul comunei și din bazinul hidrografic zonal, apele văilor prezintă o turbiditate ridicată. Aceste ape sunt frecvent poluate prin deversarea directă în râul Someșul Mic a apelor uzate menajere provenite din zonele locuite și reziduuri provenite din activitățile industriale care funcționează în principal pe teritoriul municipiului Cluj Napoca.

Un aspect important cu posibile repercusiuni grave asupra sănătății publice este evacuarea apelor uzate menajere și a dejecțiilor animale direct pe sol. Apele uzate menajere conținând nitrați, fosfați, cloruri, reziduuri aruncate pe sol se filtrează doar mecanic, impuritățile chimice rămânând să pericliteze puritatea apei. Pe malurile apelor curgătoare din zonă se depozitează ilegal deșeuri provenite din demolări. Lipsa canalizării și a sistemelor de neutralizare a acestor poluatori ai surselor de apă pot avea consecințe negative asupra sănătății publice.

Un alt factor poluant al văii Zapodie este platforma neconformă, temporară de depozitare a reziduurilor de la Pata Rat care producea efecte nocive și de discomfort prin poluarea aerului cu substanțe dăunătoare și rău mirositoare. Vizibilitatea în zonă era afectată de fumul degajat prin arderea spontană sau intenționată a gunoaielor, prin răscolirea acestora de grupuri de persoane defavorizate din zonă, care își asigurau existența prin recuperarea și valorificarea materialelor re folosibile. Fumul și mirosurile dezagreabile ajungeau, în funcție de condițiile meteorologice, pe o rază de cca 2000 m și afectează localitățile Dezmir și Sânnicoară, zona aeroportului internațional. În prezent, rampa temporară de depozitare a deșeurilor de la Pata Rât este închisă și se efectuează lucrări de izolare și acoperire a

acesteia cu pământ pentru diminuarea efectelor poluante asupra apei și aerului. În acest an a fost finalizată implementarea soluției care contribuie la reducerea cantității de deșeuri de pe platformă, prin servicii specifice de operare și activități de sortare, tratare, compostare a fracției organice. Proiectul se află în etapa de monitorizare.

2.08. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic General al comunei Apahida a fost supus unui demers de consultare publică în cadrul căreia au rezultat o suită de opțiuni care constituie subiectul diverselor planuri de implementare prin proiecte concrete:

- reabilitarea sistemului rutier, asfaltarea străzilor principale și împietruirea celor secundare;
- amenajarea trotuarelor pe cel puțin o latura a strazii;
- amenajarea și întreținerea rigolelor stradale astfel încât acestea să asigure colectarea și evacuarea eficientă a apelor pluviale;
- decolmatarea și amenajarea albiei văilor;
- amenajarea/reamenajarea spațiilor verzi de agrement, turism și sport, cât și a celor verzi de protecție aferent râurilor/lacurilor;
- rezervarea de terenuri pentru împădurire, în special în zonele afectate de alunecări de teren;
- realizarea unor studii hidrotehnice și geotehnice detaliate, în scopul amenajării terenurilor aflate în zonele I și IV de risc natural, cu risc major de inundabilitate și risc major de alunecări de teren;
- rezervarea de terenuri pentru spații verzi și de agrement;
- realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în localitățile Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Dezmir, Pata;
- ecologizarea gropii neconforme, temporare de gunoi de la Pata Rât, precum și crearea unei perdele de protecție în jurul acesteia;
- realizarea sistemelor centralizate de canalizare pentru a se evita deversarea apelor uzate în rigolele străzilor sau în incinta gospodăriilor;
- realizarea bazinelor pentru stocarea apelor uzate și a stațiilor de epurare;
- înființarea dispensarelor medicale permanente în localitățile Pata și Dezmir;
- înființarea sistemelor de televiziune prin cablu în Apahida, Sânnicoară și Dezmir;
- stimularea inițiativelor micilor producători în vederea înființării unor unități mici, specializate pentru producerea legumelor în spații protejate în localitățile Apahida și Sânnicoară și a unor unități de colectare și valorificare a produselor cu potențial de producție din zonă: legume, lapte de vacă, oaie sau lână;
- realizarea sistemelor centralizate de canalizare pentru a se evita deversarea apelor uzate în rigolele străzilor sau în incinta gospodăriilor; realizarea bazinelor pentru stocarea apelor uzate și a stațiilor de epurare;
- interzicerea și sancționarea depozitării aleatorii a deșeurilor menajere;
- construirea de platforme betonate pentru gunoiul de grajd, echipate cu bazine din beton pentru colectarea dejecțiilor.

Strategia de Dezvoltare Locală Durabilă a Comunei Apahida pentru perioada 2022- 2030 a fost elaborată cu implicarea factorilor relevanți în cadrul a patru grupuri tematice de lucru: dezvoltare economică locală, dezvoltare comunitară, educație și profil strategic.

Grupurile de lucru au contribuit la definitivarea profilului strategic al comunei, mai exact identificarea pericolelor strategice, a surselor de avantaj competitiv și definirea viziunii. De asemenea, au fost stabiliți factorii strategici cheie și obiectivele strategice detaliate în cadrul planului de acțiune și portofoliului de proiecte. Întreg procesul a beneficiat de consultare publică. Obiectivele strategice aprobate sunt:

- Dezvoltare economică bazată pe un sector industrial performant, pe servicii intensive în cunoaștere și tehnologii avansate, în strânsă corelație funcțională cu dezvoltarea economică a Zonei Metropolitane Cluj;
- Dezvoltare sustenabilă și coerentă a infrastructurii de transport, a utilităților publice și a spațiilor de locuit;
- Conectarea inteligentă cu municipiul Cluj-Napoca și Zona Metropolitană Cluj;
- Dezvoltarea sistemului educațional în relație cu prioritățile strategice ale comunei;
- Dezvoltare echilibrată și omogenă a serviciilor publice comunitare (sănătate, asistență socială, cultură, siguranță publică, recreere și petrecere a timpului liber) cu impact asupra calității vieții, în conformitate cu nevoile și prioritățile strategice ale comunei;
- Creșterea capacității administrative și utilizarea tehnologiilor digitale pentru îmbunătățirea serviciilor publice și a comunicării cu cetățenii.

Proiectele rezultate sunt prezentate în secțiunea următoare 3.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.01. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Potențial de dezvoltare

Zona de est-nord-est a localității Sânnicoară, în vecinătatea Parcului Industrial Nervia, constituie o rezervă strategică privind reorientarea dezvoltării locale, atât în beneficiul comunității în sine, cât și pentru participarea activă în dezvoltarea metropolitană. Potențialul de dezvoltare este conferit de următoarele caracteristici ale zonei:

- terenul neurbanizat, neproductiv, rezervat prin PUG pentru dezvoltare economică, este o rezervă importantă de teren în intravilan pentru investiții în acest sens;
- terenul este accesibil în raport cu structura rețelei stradale, aflată în proces de dezvoltare și modernizare;
- proximitatea Parcului Industrial Nervia constituie o vecinătate avantajoasă pentru viitoarele investiții și oferă posibilități mai ieftine de acces la infrastructurile tehnico-edilitare necesare activităților industriale și de servicii (prin extinderea acestora);
- terenul este situat în apropierea culoarului de mobilitate est-vest Axa Someșului care va deveni în timp o legătură mai consistentă pe această direcție;
- accesibilitatea diversificată: rutieră (locală, metropolitană, națională, europeană), feroviară, aeriană.

Obiective. Consecințe economice și sociale în urma implementării planului

Planul urbanistic zonal privind pentru construirea halei de depozitare constituie un factor de activare a zonei în direcția atingerii obiectivelor de dezvoltare economică locală, sprijinite prin reglementările UTR IDe8. Consecințele economice și sociale ale implementării planului sunt:

- activarea unui areal neutilizat;
- încurajarea implementării profilului zonei prin investiții specifice;
- inițierea unui model de integrare a investiției de tip producție-servicii într-o zonă cu potențial;
- înscrierea în tendințele de constituire a unui pol de activități economice de tip industrial și de servicii în zona Sânnicoară-Apahida;
- o foarte bună accesibilitate prin extinderea transportului public și vecinătatea Centurii metropolitane T35;
- crearea de locuri de muncă;
- contribuții la bugetul local, impozit anual pe clădiri și terenuri, taxe de autorizare și cota la bugetul local din impozitul pe salarii calculat la numărul de locuri de muncă nou create.

Principalele proiecte și strategii care influențează evoluția zonei

Dezvoltarea zonei studiate este influențată direct sau indirect, pe de o parte, de planurile locale de dezvoltare și proiectele care decurg din acestea și, pe de altă parte, de planurile de dezvoltare supra-locale, respectiv de planurile care se referă la dezvoltarea Zonei Metropolitane, a județului, a regiunii, planuri de dezvoltare la nivel național și European și de proiectele aferente relevante pentru arealul de interes ale documentației de față. O sinteză a acestora este prezentată în cele ce urmează:

1. Proiecte privind infrastructura tehnico-edilitară

- a. Alimentarea cu apă
 - Extinderea rețelei de distribuție a apei potabile (inclusiv bransamente, hidranți, stații de pompare) din Apahida-Câmpenești-Sânnicoară-Sub Coastă (8,8 km)
 - Reabilitarea rețelei de alimentare cu apă potabilă din Apahida-Sânnicoară (10,8 km)
 - Reabilitarea rezervoarelor existente în Apahida.
- b. Canalizare
 - parțial în satele Sânnicoară și Apahida: 38,7 km de conducte, 14 stații de pompare;
- c. Modernizare iluminat public
 - În localitățile: Sânnicoară, Dezmir, Sub Coastă
- d. Modernizarea infrastructurii rutiere de transport (fonduri locale și PMUD)
 - asfaltare drumuri etapa 1 Apahida, Sânnicoară, Sub Coastă, Dezmir, Corpadea;
 - extinderea și modernizarea rețelei de străzi în satele Corpadea, Sub Coastă, Câmpenești, Apahida, dar și a unor străzi din Sânnicoară;
 - amenajare intersecție strada 1 Mai cu strada Libertății, strada Școlii cu strada Libertății, strada Principală cu drumul comunal 142 C - Sânnicoară;
 - realizare pasaje denivelate la C.F. propuse strada Triaj, strada Aviatorilor în zona intersecției cu strada Libertății - Sub Coastă.

2. Proiecte privind serviciile de transport

a. servicii publice de transport operate de CTP pentru Apahida în relație cu zona metropolitană:

- M41 – Str. Aurel Vlaicu – Apahida;
- M41L – Str. Aurel Vlaicu – Câmpenești;
- M42 – (Piața Mărăști) Str. Aurel Vlaicu – Sânnicoară;
- M42L – Str. Aurel Vlaicu – Sub Coastă;
- M43 – Str. Aurel Vlaicu – Dezmir;
- M44 – Str. Aurel Vlaicu – Corpadea;
- M45 – Str. Aurel Vlaicu – Pata;

b. Creșterea gradului de complementaritate a transportului public feroviar la cel rutier (creșterea gradului de accesibilitate al populației din comuna Apahida la centrul urban al zonei metropolitane); comuna Apahida se află în izocrona 2, cu un timp de acces cuprins între 20-40 minute:

- Ruta: Călărași Turda Hm – Cluj-Napoca (rută directă); Distanță: 59 km
- Ruta: Dej Călători – Apahida (rută directă); Distanță: 47 km
- Ruta: Dej Călători – Cluj-Napoca (rută directă); Distanță: 59 km
- Operatori și număr trenuri: CFR Călători (8) și Interegional Călători (2)

3. Proiecte privind creșterea calității vieții:

a. Creșterea calității educației în unitățile școlare și îmbunătățirea infrastructurii educaționale a comunei

• Finalizarea lucrărilor de extindere a școlii Sânnicoară cu clasele 1-8. (Clădirea este deja funcțională, mai sunt de făcut lucrări exterioare și mici remedieri interioare.) Finalizare lucrări școala Sânnicoara

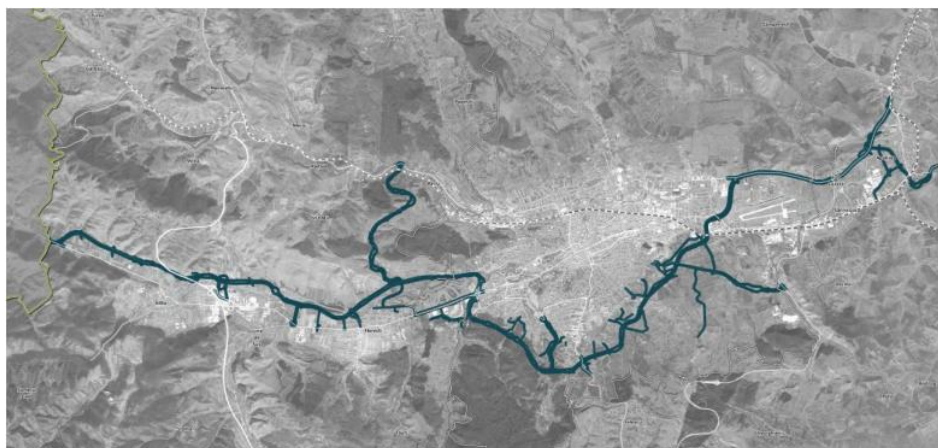
b. Diversificarea serviciilor de sport și agrement

- Baza Sportivă Sânnicoară Sânnicoară;
- Construirea unui parc - Zona Fântânele - Panoramic Dezmir;

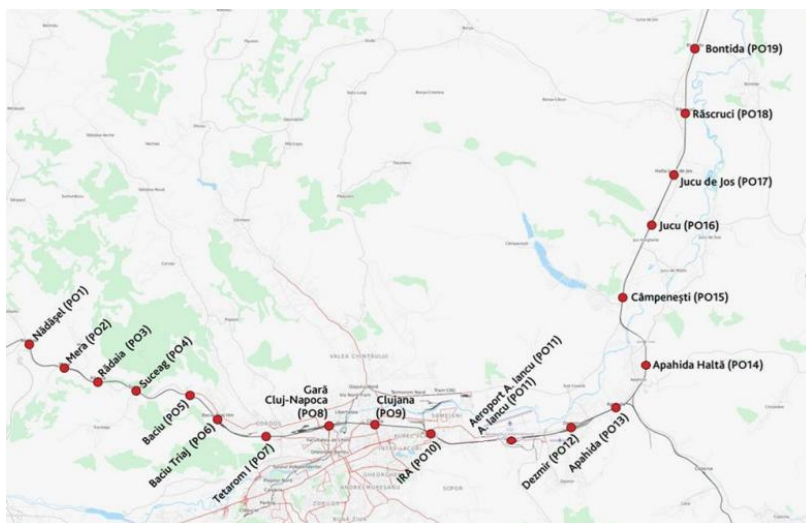
4. Proiecte integrate de scară metropolitan și impact territorial supralocal:

a. Centura Metropolitană TR35 și drumurile aferente localităților: Apahida, Sânnicoară, Sub Coastă;

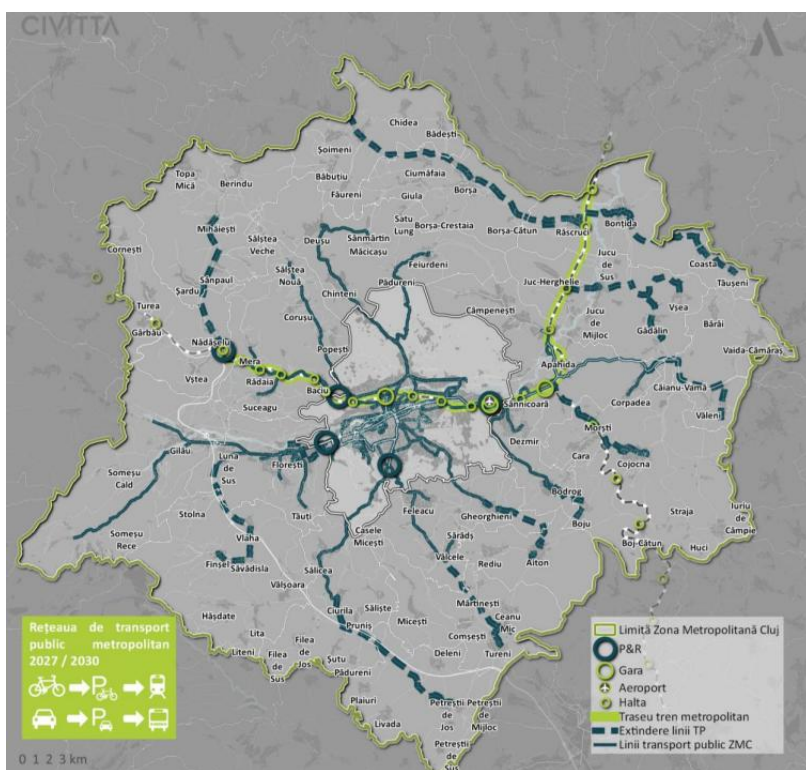
b. Culoar de mobilitate urbană verde -albastru - Someș Apahida, Sânnicoară, Sub Coastă. Imaginile următoare reflectă impactul proiectelor strategice asupra Comunei Apahida.



Traseul Centurii Metropolitane TR35,
Sursa: https://www.clujmet.ro/wp-content/uploads/2022/01/PMUD_Cluj-Napoca-semnat-vf.pdf



Traseul trenului metropolitan, Sursa:
https://www.clujmet.ro/wp-content/uploads/2022/01/PMUD_Cluj-Napoca-semnat-vf.pdf



Sistemul de transport public metropolitan 2025 – 2030, sursa: https://www.clujmet.ro/wp-content/uploads/2022/01/PMUD_Cluj-Napoca-semnat-vf.pdf

3.02. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află într-un areal dominat de terenuri cu destinație agricolă și/sau libere, situate în intravilanul localității. Prin PUG localitatea Sânnicoară în vigoare se propune modificarea caracterului zonei în zonă destinată dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasi-industrial: producție, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi.

Principalele prevederi ale regulamentului local de urbanism, cu privire la UTR IDE8, sunt:

- **FUNCȚIUNI ADMISE ȘI INTERZISE**

Zona studiată este amplasată în UTR IDE8, care face parte Zona unitatilor industriale, servicii si depozitare.

Conform RLU aferent UTR IDE8, zona este *destinată funcțiunilor* de producție, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi.

Sunt, de asemenea, *permise activități* din categoriile: 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.

Sunt *interzise* construcția de locuințe și de orice fel de amenajări în zonele de protecție a malurilor apei. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

• CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela vizată de prezenta documentație se înscrie ca formă, dimensiuni și proporții în parcelarul de terenuri arabile intravilane, evidențiat și pe Geoportalul ANCP (imaginea din dreapta). Parcelele din zonă sunt în mod vizibil pretabile la dezvoltări de tip industrial și de servicii.

Prin reglementările PUG, se conservă structura parcelară existentă. Parcelele vor îndeplini cumulative următoarele condiții:

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m;
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 3.000 mp.



• AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii. Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 1,5m. În cadrul parcelei, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

• AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 6 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 6 m. Se pot realiza convenții de alipire la calcan.

• CIRCULAȚII ȘI ACCESURI – pe baza PUZ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct iar pe o parcelă se pot prevedea două accesuri pietonale și două accesuri auto.

Parcela care constituie obiectivul documentației de față are acces la Str Balastierei (pe latura de nord) și la Str Nicolae Bălcescu (pe latura de sud).

Pe parcelă se va asigura separarea accesului pietonal de cel carosabil.

Se vor asigura condițiile pentru accesul autovehiculelor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesurile și pasajele carosabile nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

• ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor este de S+P+1+M, fără a depăși 15 m înălțime.

• SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se va asigura 1 arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Spațiile verzi vor fi organizate pe suprafețe și în aliniamente cu rol de protecție, spre căile de circulație și/sau după caz. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia constituie un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

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

P.O.T. maxim va fi 70%.

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

C.U.T. maxim va fi 1.

3.03. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona proiectului, parte a UTR IDE8 destinat activităților industriale și de servicii, constituie o parte a arealului cu o previzibilă dezvoltare în continuarea Parcului Industrial Nervia.

Zona se află la o distanță considerabilă, în sudul traseului culuarului de mobilitate urbană, respectiv a Axei verzi-albastre a Someșului. Întregul areal cu funcțiuni de industrie și servicii va asigura o vecinătate corespunzătoare din perspectiva condițiilor de mediu în raport cu traseul culuarului de mobilitate urbană, a Axei verzi-albastre a Someșului.

Această vecinătate constituie, simultan, o oportunitate și un stimulent pentru activitățile industriale de a asigura condiții prietenoase cu mediul.

La scară metropolitană, valorificarea cadrului natural oferit de parcursul Someșului constituie o conduită generală, preluată de proiectele mari care se prefigurează în partea de vest în raport cu localitatea Sânnicoară, respectiv Polul Est, polul de activități din zona aeroportului internațional etc.. Parte a acestui complex de zone cu funcțiuni economice, UTR IDE8 își va asuma măsurile necesare pentru o dezvoltare sustenabilă și integrată.

3.04. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată este delimitată de la nord și sud de două drumuri locale, cu lățime variabilă, între 4-5m. Str Balastierei este de pământ bătut, iar Str Nicolae Bălcescu este amenajată la nivel modest.



Imagini de pe Str Balastierei



Imagini de pe Str Nicolae Bălcescu, Sursa: Google Maps

Accesurile pietonale la funcțiunea propusă pe lot se vor realiza adiacent celor auto, de pe Str Balastierei și Str Nicolae Bălcescu. Există de asemenea, posibilitatea unei relații la drumul local care leagă cele două străzi, pe direcția nord-sud. Se vor realiza trotuare de gardă acolo unde este cazul, respectiv alei pavate care să deservească accesul pietonal.

Prevederile PUG privind modernizarea circulației sunt susținute de investițiile menționate în secțiunea 3.01..

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

Activități

Caracterul funcțional propus: Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial, cvasiindustrial, logistică și activități complementare, care includ următoarele categorii de funcțiuni:

- depozitare și activități complementare – logistică, administrative;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial legate de activitatea de bază;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcări;
- rampe/ zone de încărcare/descărcare marfă;
- alei carosabile locale de deservire a zonelor/ rampelor de încărcare/descărcare marfă și a parcajelor propuse;
- alei pietonale;
- spații verzi plane, alinamente de arbori (cu rol de protecție) pe lot. Se va asigura un procent de spații verzi pe sol natural de minim 20%;
- amenajări rezultate din sistematizarea verticală, împrejmui.

Terenul studiat va fi încadrat, în urma parcurgerii procedurii de urbanizare, în UTR IDE8 care face parte din Zona unitatilor industriale, servicii si depozitare. Conform RLU aferent UTR IDE8, zona este destinată funcțiunilor de producție, depozitare, servicii, comerț, reconversii, extinderi.

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 70%;

CUT maxim = 1.

3.06. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat va fi racordat la toate rețelele publice existente în zonă.

3.07. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția propusă nu va contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Spațiile verzi amenajate și aliniamentul de copaci dinspre strada Nicolae Bălcescu vor contribui la rețeaua de spații verzi a localității și vor îmbunătăți calitatea și aspectul zonei.

Deșeurile menajere vor fi preluate de către firmele de salubritate și conform unui orar prestabilit printr-un contract.

3.09. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 116/13.02.2024 terenul studiat (care a generat prezenta documentație) nu este grevat de servituți de utilitate publică dar, conform PUG Comuna Apahida, cele două drumuri locale situate pe latura de nord (Str. Balastierei) respectiv sud (Str. Nicolae Bălcescu), se vor moderniza și vor avea un profil de 13 m, cu două benzi pe sens.

3.10. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTR IDE8 – nr. cad. 67642	
Suprafață teren	11.264 mp
Suprafață maximă construită	7.884,8 mp / 70%
Suprafață maximă desfășurată	11.264 mp
Suprafață minimă spații verzi amenajate	2.252,8 mp / 20%
POT maxim =	70%
CUT maxim =	1
Reg. de înălțime	S+P+E+M (maxim 15 m)

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu urmărește integrarea funcțiunii investiției în contextul urbanistic, a reglementărilor aferente, pentru a integra armonios dezideratele și planurile comunității privind dezvoltarea localității și aspirațiile beneficiarului.

Reglementările propuse pentru modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici respectă condițiile regulamentului local de urbanism.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor necesare aferent propunerii documentației de față, au fost efectuate analize privind:

- încadrarea propunerii în prevederile documentațiilor de planificare a dezvoltării locale (PUG-RLU Comuna Apahida, localitatea Sânnicoară, Strategia de dezvoltare a comunei) și supralocale (strategii și planuri de dezvoltare la scară metropolitană etc.);

- corelarea propunerii cu proiectele în implementare și/sau în pregătire, relevante pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Ulterior aprobării PUZ, se va demara documentația pentru obținerea autorizației de construire, cu detalizarea aspectelor relevante.

Cluj-Napoca
martie 2025

Întocmit,
arh. urb. Oana Blaga



Coordonator urbanism,
arh. urb. Mihaela Vrabete