



VOL.1

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ PARCELARE TEREN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE
IMOBILE LOCUINTE UNIFAMILIALE

amplasament :

sat GHEORGHINI, comuna FELEACU, jud.CLUJ

initiator :

LUCA VASILE-LUCA,LUCA ADELINA-CRISTINA

elaborator :

ERMETHIC DESIGN SRL, arh. Alina Popescu

FOAIE DE GARDA

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE LOCUINTE UNIFAMILIALE

LOCALIZARE: SAT GHEORGHieni, COMUNA FELEACU, JUD. CLUJ

INITIATOR: LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA

ELABORATOR: ERMETHIC DESIGN SRL, arh.urb. Alina POPESCU

FAZA DE PROIECTARE: AVIZ ARHITECT SEF

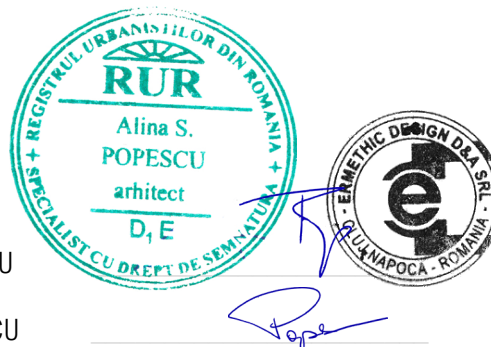
NR.PROIECT: 186 / 2023

DATA: MAI.2024

LISTA DE SEMNATURI

URBANISM: arh. Alina POPESCU

REDACTARE: arh. Dorin POPESCU



RIDICARE TOPOGRAFICA: EuroLT SRL

STUDIU GEOTEHNIC: SoilTESTING SRL

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**PIESE SCRISE**

1	CERERE AVIZ ARHITECT SEF
2	CERTIFICAT DE URBANISM 280 / 05.10.2023
3	EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
4	EXTRASE DE PLAN CADASTRAL
5	FOAIE DE GARDA
6	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
7	MEMORIU GENERAL PUZ
8	REGULAMENT DE URBANISM
9	STUDIU GEOTEHNIC
10	REFERAT VERIFICARE Af
11	DOCUMENTATIE CADASTRALA VIZATA OCPI
12	AVIZ OPORTUNITATE CONSILIUL JUDETEAN CLUJ
13	DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE APM CLUJ
14	AVIZ DSP CLUJ
15	AVIZ AMPLASAMENT COMPANIA DE APA SOMES SA
16	AVIZ AMPLASAMENT DELGAZ SA
17	AVIZ AMPLASAMENT ELECTRICA TRANSILVANIA NORD SA
18	AVIZ AMPLASAMENT ORANGE SA
19	AVIZ INSPECTORATUL JUDETEAN DE POLITIE CLUJ
20	AVIZ ISU CLUJ (NEGATIE)
21	AVIZ DIRECTIA JUDETEANA DE MONUMENTE CLUJ

PIESE DESENATE**scara**

A01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	-
A02	PLAN DE INCADRARE IN PUG COM. FELEACU	1:1000
A03	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - ORTOFOTOPLAN	1:1000
A04	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1000
A05	PLAN PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	1:1000
A06	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	1:1000
A07	PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - SITUATIE CADASTRALA EXISTENTA	1:1000
A08	PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - PROPUNERE CIRCULATIE JURIDICA A TERENURILOR	1:1000

CUPRINS

FOAIE DE GARDA	1
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESEDATE	2
CUPRINS	3
1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
1.2. OBIECTUL LUCRARI	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1. EVOLUTIA ZONEI	6
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE	6
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
2.4. CIRCULATIA	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	7
2.6. ECHIPAREA EDILITARA	9
2.7. PROBLEME DE MEDIU	9
2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2. PREVEDERI ALE PUG	13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI	13
3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI REGLEMENTARI	14
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	16
3.7. PROTECTIA MEDIULUI	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	19
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	21
4.1. INSCRIEREA DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG	21
4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE	21
4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE	21
4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR, EVENTUALE RESTRICTII	21
4.5. PLAN DE ACTIUNE	22

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE LOCUINTE UNIFAMILIALE
LOCALIZARE:	SAT GHEORGHIEI, COMUNA FELEACU, JUD. CLUJ
INITIATOR:	LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA
ELABORATOR:	ERMETHIC DESIGN SRL, arh.urb. Alina POPESCU
DATA ELABORARII:	2023 - 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Terenul studiat este situat in interiorul limitei intravilanului satului Gheorghieni, comuna Feleacu, in proximitatea drumului judetean DJ103G, cuprinzand numerele cadastrale **52337, 59574, 59903, 59904, 60383, 60384, UAT com.Feleacu**, totalizand o suprafata de **6,785 mp**.

Conform PUG-ului comunei Feleacu, in vigoare, zona studiată este cuprinsa in **UTR 29 - LMPR „Zona pentru locuinte si functiuni complementare – zona rezidentiala cu cladiri de tip rural”**. Conform RLU aferent PUG com. Feleacu, asupra UTR in care se incadreaza zona studiată se instituie „interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal” prin care se va stabili parcelarea, traseele strazilor, lucrarile de echipare tehnico-edilitara.

1.2.1. NUMERE CADASTRALE ZONA STUDIATA

Conform extraselor CF, situatia proprietatii terenului studiat este dupa cum urmeaza:

proprietar	nr cad	S [mp]	%
LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA	NC 52337	1,400.08 mp	20.63%
LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA	NC 59574	233.11 mp	3.44%
LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA	NC 59903	675.14 mp	9.95%
LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA	NC 59904	3,625.04 mp	53.43%
LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA	NC 60383	763.78 mp	11.26%
LUCA VASILE-LUCA, LUCA ADELINA-CRISTINA	NC 60384	88.10 mp	1.30%
total suprafata studiată:		6,785.25 mp	100.00%

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Se solicita restructurarea zonei studiate prin studiul parcelarii, a traseelor cailor de comunicare rutiera si a lucrarilor necesare de echipare tehnico-edilitara, in vederea functionalizarii terenului prin construirea de imobile locuinte unifamiliale.

Reglementarile urbanistice impuse astfel in zona studiate vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru **UTR LMPR** si **CCr** aferent PUG comuna Feleacu, stabilind conditiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor precum si posibilitatile maxime de utilizare a terenului.

In acest sens se realizeaza urmatoarele propuneri:

- Modernizarea profilului de drum public de acces existent;
- Realizarea unui drum nou public de acces, catre parcelele propuse pentru a fi construite;
- Asigurarea continuitatii accesului public pentru pietoni si biciclisti pe directia est-vest, pana la zona verde prezenta in estul zonei studiate;
- Trecerea unor terenuri din proprietate privata in proprietatea publica a administratiei locale;
- Stabilirea conditiilor de integrare a zonei studiate in infrastructura tehnico-edilitara a zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul Urbanistic General al comunei Feleacu, jud. Cluj;

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Avizul de Oportunitate emis de Consiliul Judetean Cluj;
- Masuratori topografice a zonei studiate – elaborate de EuroLT SRL;
- Studiu geotehnic – elaborat de SoilTesting SRL;
- Condițiile tehnice stabilite prin avizele de amplasament obtinute de la administratorii retelelor de alimentare cu apa si canalizare, gaze naturale si energie electrica;
- Studiu de integrare in arhitectura specifica locala: Ghidul OAR de Arhitectura Rurala – Zona Campia Transilvaniei;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI, CARACTERISTICILE ZONEI, POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Localitatile din comuna Feleacu prezinta un interes deosebit data fiind proximitatea cu Municipiul Cluj-Napoca, satul Gheorghieni fiind destul de putin dezvoltat din punct de vedere urbanistic.

In ultima perioada, necesitatea tot mai mare de locuinte a dus la nevoia urbanizarii acestor zone, existand de asemenea o accentuata a multor locuitori din Cluj-Napoca de a migra catre localitatile limitrofe municipiului, acestea fiind mai dezirabile din punct de vedere al calitatii vietii, densitatii urbanistice si al costurilor.

Localitatea prezinta o structura urbanistica inconsecventa si un parcellar neomogen, cuprinzand un fond construit constituit din constructii vechi, multe neintabulate si intr-o stare fizica precara, presarate cu constructii noi, in special de locuinte.

Prezentul PUZ propune parcelarea terenului studiat in vederea dezvoltarii urbanistice a zonei prin edificarea de locuinte unifamiliale, si de asemenea ofera posibilitatea modernizarii tramei stradale existente si extinderea acesteia, valorificand potentialul zone studiate.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a localitatii, functiunile si gabaritele propuse se vor integra armonios in peisajul si in fondul construit existent in zona. Investitia propusa contribuie la urbanizarea zonei, initiind demersuri de modernizare a circulatiei si contribuie la cresterea numarului de locuinte care deservesc comuna Feleacu si satul Gheorghieni.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII, RELATIONAREA CU LOCALITATEA

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat urbanistic este identificat prin extrasele de Carte Funciara / nr.cadastrale **52337, 59574, 59903, 59904, 60383, 60384, UAT Feleacu.**

Zona studiată, in suprafata de 6785.25mp, propusa pentru reglementare urbanistica, este localizata pe un versant cu expunere nordica, aflat in interiorul intravilanului satului Gheorghieni, cu acces indirect din drumul judetean DJ103G;

Teritoriul este delimitat astfel: la N – parcele necadastrate si neconstruite, la S – parcele cadastrate, partial construite, la V – drum local, nemodernizat, iar la E – padure.

Parcelele ce compun zona studiată nu sunt incluse in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii, ori in zona de protectie a acestora.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt identificate elemente ale cadrului natural ce ar putea interveni in modul de organizare urbanistica – relief, conditii geotehnice, retea hidrografica, clima, riscuri naturale, etc.

Din punct de vedere al reliefului, zona studiată este amplasata pe un versant cu expunere nordica, fiind delimitata fata de parcelele dinspre sud si nord de un taluz cu declivitate relativ pronuntata, iar in rest, terenul este reprezentat de succesiuni de zone in panta de inclinare mica spre medie, cu usoare denivelari naturale / antropice si cu un relief deluros.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine unitatii structurale Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretacicul superior (Senonian), care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Zona studiata se incadreaza in categoria geotehnica 1, respectiv risc geotehnic redus, conform normativ NP074/2014.

La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene geomorfologice dinamice active.

Stratificatia terenului este formata predominant din argila si argila nisipoasa. Panza freatica se regaseste in general la adancime de cca. 2.70 – 3.00m.

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, stabilirea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80-0.90 m.

Referitor la rețeaua hidrografică, pe teritoriul reglementat nu exista cursuri de apa cadastrate sau necadastrate care sa impuna zone de protectie sau sa genereze zone de inundabilitate.

2.4. CIRCULATIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULATIA RUTIERA, CAPACITATI DE TRANSPORT

Circulatia auto in localitate este concentrata pe axa E-V prin drumul judetean DJ103G, ce face legatura intre comuna Feleacu si Colonia Borhanci (inspre V) si satul Aiton (inspre E). Traficul rutier de interes local este minor, fiind scazut si existand relativ putine strazi locale publice care se racordeaza cu drumul judetean.

Terenul studiat se afla pozitionat la nord fata de drumul judetean DJ103G ce traverseaza satul Gheorghieni, si este impartita in doua zone distincte de catre un drum local, din care se face in prezent accesul, si care se racordeaza la drumul judetean.

Drumul local in discutie are un profil neregulat, cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens), fiind doar partial asfaltat. Acesta ofera deocamdata o capacitate suficienta pentru asigurarea traficului in aceasta zona a localitatii, dar in eventualitatea dezvoltarii rezidentiale a zonei s-ar putea prefigura nevoia de a oferi un profil regulat, modernizat, care sa nu puna nici pe viitor probleme de circulatie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA, RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Intreaga zona, pe o raza extinsa, este ocupata predominant de functiunea de locuire, fiind incadrata in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Feleacu in UTR LMPR, respectiv „Zona pentru locuinte si functiuni complementare - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural”.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE, ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Localitatea prezinta o structura urbanistica inconsecventa si un parcelar neomogen, cuprinzand un fond construit constituit din constructii vechi, multe neintabulate si intr-o stare fizica precara, presarate cu constructii noi, in special de locuinte.

Parcellele din zona studiata precum si parcelele adiacente sunt neconstruite. Referitor la fondul construit al zonei extinse, exista cateva parcele catre S ce sunt construite cu functiunea de imobile locuinta unifamiliala.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
UTR	S [mp]	%
UTR 29_LMPR ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL	6,785.25 mp	100.00%
TOTAL ZONA STUDIATA	6,785.25 mp	100.00%
utilizarea terenului	S [mp]	%
SPATII VERZI NEAMENAJATE	6,785.25 mp	100.00%
TOTAL ZONA STUDIATA	6,785.25 mp	100.00%

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Ca si obiective comunitare de interes local, in satul Gheorghieni dar si la nivelul intregii comune exista o suite de obiective de interes public, acestea deservind complementar intreaga localitate, inclusiv zona studiata.

Printre cele care se regasesc in cadrul satului merita mentionate caminul cultural, o scoala, o gradinita, mai multe magazine satesti, doua biserici, un centru de recreere si un cabinet medical.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Localitatea este in principal amplasata de ambele laturi ale drumului judetean, zona generala fiind bogat impadurita. Densitatea urbanistica scazuta a localitatii da impresia unei asezari aerisite, cu spatii verzi in abundenta.

Zona studiata se situeaza in zona limitrofa a dezvoltarii rezidentiale in cadrul localitatii, in imediata vecinatate a mai multor zone cu vegetatie abundenta. La limita estica a terenului studiat se afla o zona relativ extinsa de padure, incadrata in UTR PPP conform RLU aferent PUG Feleacu, respectiv „zona de paduri si perdele forestiere de protectie”.

In acest sens se intentioneaza ca prin prezenta propunere sa se faciliteze accesul pietonal catre zona de padure adiacenta.

2.5.5. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE

Conform studiului geotehnic, riscurile naturale in localitate sunt urmatoarele :

- Cutremure de pamant: zona studiata se incadreaza in zona cu intensitatea seismica pe scara MSK cu o perioada de revenire de cca. 100 ani (conf.SR 11100/1-92); Ca si zona seismica, in conformitate cu normativ P100-1/2013, zona studiata se incadreaza in coeficient $a_g=0.10g$ si $T_c 0.7sec$;
- Inundatii: zona nu se incadreaza in zona cu potential de producere a inundatiilor;
- Alunecari de teren: zona se incadreaza in zona cu potential mediu-ridicat de producere a alunecarilor.

La data efectuarii lucrarilor de teren (octombrie 2023) stabilitatea era asigurata. Panta care creaza diferenta de cota este constanta si uniforma si nu prezinta semne de instabilitate. Datorita inclinarii medii, panta va fi monitorizata, atat in timpul realizarii lucrarilor de construire, cat si dupa finalizarea acestora, astfel incat la aparitia oricaror semne de instabilitate, sa se poata lua masuri de consolidare a constructiilor si a versantului.

Pe teritoriul studiat nu sunt identificate riscuri naturale ce ar putea interveni in modul de organizare urbanistica, ce sa rezulte din pozitionarea in cadrul localitatii, relief, conditii geotehnice, clima, etc. In zona reglementata nu exista cursuri de apa cadastrate sau necadastrate care sa impuna zone de protectie sau sa genereze zone de inundabilitate.

2.5.6. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate consta din structura urbanistica inconsecventa si un parcelar neomogen, impunandu-se conform RLU aferent PUG Feleacu necesitatea de a elabora Planuri Urbanistice Zonale care sa trateze parcelarea, traseele strazilor si lucrarile de echipare tehnico-edilitara in vederea urbanizarii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, DISFUNCTIONALITATI

Din puncte de vedere al infrastructurii edilitare, satul Gheorghieni dispune de retea de energie electrica si de retea de distributie a gazelor naturale.

In cadrul intregii comune exista implementat si un serviciu de salubritate si colectare selectiva a deseurilor menajere.

Ca si disfunctionalitate notabila se remarca lipsa unei retele finalizate de apa si canalizare, acestea fiind in curs de implementare in cadrul unor programe de dezvoltare judetene si locale. Ca si stadiu al implementarii, proiectul de realizare a retelelor de apa si canalizare a fost autorizat de catre Consiliul Judetean in anul 2022 si se afla in curs de executie la nivelul intregii comune.

In regim provizoriu, pana la receptia retelei de apa si canalizare, constructiile executate in ultimii ani au fost dotate cu puturi forate pentru procurarea apei potabile precum si cu sisteme adecvate de evacuare a apei menajere prin microstatii de epurare sau bazine vidanjabile etanse. Implementarea acestor sisteme se va realiza conform legislatiei in vigoare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT, RISCURI NATURALE SI ANTROPICE

Pe teritoriul studiat nu sunt identificate riscuri naturale ce ar putea interveni in modul de organizare urbanistica, ce sa rezulte din pozitionarea in cadrul localitatii, relief, conditii geotehnice, clima, etc.

Pe teritoriul reglementat nu exista cursuri de apa cadastrate sau necadastrate care sa impuna zone de protectie sau sa genereze zone de inundabilitate.

In zona nu sunt edificate constructii cu functiuni industriale ce sa genereze poluare.

Restructurarea urbanistica a zonei studiate prin propunerea unei dezvoltari rezidentiale nu poate fi decat oportuna din punct de vedere al mediului, neexistand nici o incompatibilitate sau impediment in acest sens, mai ales luand in considerare ca functiunile propuse in cadrul unei dezvoltari predominant rezidentiale nu genereaza poluare.

2.7.2. MARCAREA RISCURILOR PENTRU ZONA

din sistemul cailor de comunicatii si categoriile echiparii edilitare

Nu exista puncte sau trasee din categoriile de echipari edilitare propuse ce sa prezinte riscuri pentru zona studiata din punct de vedere al mediului.

In regim provizoriu, pana la receptia retelei de apa si canalizare, constructiile cu functiunea de locuire vor fi dotate cu puturi forate pentru procurarea apei potabile precum si cu sisteme adecvate de evacuare a apei menajere prin microstatii de epurare sau bazine vidanjabile etanse. Implementarea acestor sisteme se va realiza conform legislatiei in vigoare.

2.7.3. EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

In zona studiata nu se regasesc valori de patrimoniu sau arii protejate, plante sau animale ocrotite ce sa necesite masuri speciale de protectie din punct de vedere al mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1. PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE

Prezenta documentatie va fi supusa dezbaterii atat in Consiliul Judetean si Consiliul Local, cat si consultarii publice, sugestiile aparute in urma acestui proces de consultare urmand sa fie avute in vedere in solutiile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

CONFORM CONCLUZIILOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE:

- Se va respecta regula locala, pentru ca o parcela sa fie considerata construabila – respectiv frontul la strada sa fie egal sau mai mic decat adancimea lotului;
- Se vor lua in considerare loturile dinspre sud, respectiv utilizarea circulatiei care deja deserveste aceste loturi;
- Se vor prezenta solutii de asigurare a utilitatilor si de colectare a apelor menajere;
- Terenul se va incadra predominant in UTR LMPR – zona pentru locuinte si functiuni complementare, zona rezidentiala cu cladiri de tip rural, respectand indicii urbanistici obligatorii aferenti acestui UTR (POT max 30%, CUT max 0.6, regim de inaltime D+P+1 / P+1+M);

CONFORM CONCLUZIILOR DIN MASURATORILE TOPOGRAFICE:

- Teritoriul propus pentru reglementare urbanistica este localizat pe un versant cu expunere nordica;
- Traseul drumului cu acces public propus va trebui sa tina cont de topografia terenului;
- Ar fi de recomandat ca drumul local public existent ce traverseaza zona studiata de la N la S si din care se realizeaza accesul, ar putea fi modernizat pentru a putea face fata unor posibile dezvoltari ulterioare ale zonei;

CONFORM CONCLUZIILOR STUDIULUI GEOTEHNIC:

- Se va opta pentru un sistem de fundatii continue sau izolate;
- Deformatiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie sa depaseasca limita admisibila pentru tipul de constructie;
- Fundatia trebuie sa fie alcatuita astfel incat sa aiba capacitatea de a transmite si repartiza uniform si in deplina siguranta efortul la care este supusa de catre partea de suprastructura (constructia superioara); adancimea de fundare trebuie sa corespunda normelor, adica fundatia sa nu fie afectata de inghet, de umflarea sau contractia solului sau de afanarea acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament si in sapaturile de fundare, se vor avea in vedere lucrari de epuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si turnarea betoanelor;
- O atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare;
- Stabilitatea la alunecare a amplasamentului va fi urmarita atat in faza de executie a sapaturilor, cand geometria versantului se va modifica cat si ulterior, fiind monitorizata pe tot parcursul exploatarii constructiei;
- Zonele nebetonate vor fi inierbate;
- Se va solicita prezenta geologului in vederea intocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare;
- Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limita de capacitate portanta, se vor avea in vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pamanturile interceptate si redete in fisele de foraj;
- Stratul de fundare este stratul de argila nisipoasa galbui-cenusie, plastic vartoasa (3) pentru F1 si stratul de argila galbuie, plastic consistenta (3) pentru F2, interceptat pe adancimea forajelor;
- Executarea lucrarilor se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 referitoare la asigurarea calitatii, durabilitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor.

CONFORM CONCLUZIILOR TEHNICE STABILITE PRIN AVIZELE DE AMPLASAMENT

obtinute de la administratorii retelelor de infrastructura edilitara

- Din puncte de vedere al infrastructurii edilitare, satul Gheorghieni dispune de retea de energie electrica si de retea de distributie a gazelor naturale;
- In cadrul intregii comune exista implementat si un serviciu de salubritate si colectare selectiva a deseurilor menajere;
- Reteaua de apa si canalizare este in curs de implementare in cadrul unor programe de dezvoltare judetene si locale. Ca si stadiu al implementarii, proiectul de realizare a retelelor de apa si canalizare a fost autorizat de catre Consiliul Judetean in anul 2022 si se afla in curs de executie la nivelul intregii comune;
- In regim provizoriu, pana la receptia retelei de apa si canalizare, in acord cu solutiile adoptate la celelalte constructii executate in ultimii ani, imobilele construite vor fi dotate cu puturi forate pentru procurarea apei potabile precum si cu sisteme adecvate de evacuare a apei menajere prin microstatii de epurare sau bazine vidanjabile etanse. Implementarea acestor sisteme se va realiza conform legislatiei in vigoare;
- Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea;
- In zona exista retea electrica de distributie de joasa tensiune trifazat, aceasta fiind partial aeriana (LEA) si partial subterana (LES);
- Sapaturile in zona traseelor LES 0.4 kV se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie;
- Lucrarile cu utilaje de sapat in zona LEA 0.4 kV aflate sub tensiune se vor face cu atentie sporita si cu respectarea normelor de protectia muncii specifice;
- In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale cu presiune redusa;
- Rețelele de infrastructura edilitara, respectiv energie electrica, gaze naturale existente adiacent zonei, vor fi extinse de catre dezvoltatorii imobilelor propuse pana in zona studiata;

CONFORM CONCLUZIILOR CE REZULTA DIN „GHIDUL DE ARHITECTURA OAR PENTRU INCADRAREA IN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA CAMPIA TRANSILVANIEI”:

Principiile care vor sta la baza oricarei interventii asupra mediului construit din zonele rurale (fie ca este vorba de conservare, de intretinere, de modernizare sau de construire) sunt urmatoarele:

- Respectul pentru mostenirea culturala – se va urmari cu precadere integrarea in context prin pastrarea nealterata a identitatii asezarii, a peisajului construit si a celui natural;
- Responsabilitatea fata de urmasi – se va urmari imbunatatirea conditiilor de viata in prezent prin valorificarea resurselor locale in mod judicios, pe termen lung, pentru a ramane disponibile si generatiilor viitoare;
- Se recomanda utilizarea surselor de energie regenerabile;
- Amplasamentul se va valorifica astfel incat forma/volumetria si infatisarea cladirii sa reflecte climatul local: orientare si insorire, umiditate si vanturi dominante, oscilatii de temperatura etc;
- Se recomanda utilizarea materialelor si a tehnicilor traditionale, care, de fapt, reflecta solutiile cele mai bune, cristalizate de-a lungul timpului pentru conditiile de mediu locale;
- Se recomanda utilizarea materialelor reciclabile si re folosirea apelor uzate si pluviale.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG-ului comunei Feleacu, in vigoare, zona studiata este cuprinsa in **UTR 29 - LMPR „Zona pentru locuinte si functiuni complementare – zona rezidentiala cu cladiri de tip rural”**. Conform RLU aferent PUG com. Feleacu, asupra UTR in care se incadreaza zona studiata se instituie „interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal” prin care se va stabili parcelarea, traseele strazilor, lucrarile de echipare tehnico-edilitara;

Reglementarile urbanistice impuse pentru zona rezidentiala in zona studiata vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru **UTR LMPR** aferent PUG comuna Feleacu, stabilind conditiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor precum si posibilitatile maxime de utilizare a terenului. Aceste reglementari vor face parte din Regulamentul de Urbanism, parte integranta a prezentului studiu;

Spatiile aferente atat suprafetelor prevazute pentru modernizarea drumului local existent, cat si cele propuse pentru realizarea cailor noi de comunicatie rutiera cu acces public, vor fi incadrate in **UTR CCr – „Zona pentru cai de comunicatie rutiera”**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin masurile propuse s-a incercat conformarea cu mai multe aspecte esentiale din punct de vedere al valorificarii cadrului natural, respectiv :

- Asigurarea continuitatii accesului public pentru pietoni si biciclisti, pe directia est-vest, pana la zona verde prezenta in estul teritoriului;
- Conformarea parcelarii si a drumurilor propuse la terenul natural existent, realizand sistematizari cu interventii minime asupra acestuia;
- Solutiile de implementare a infrastructurii edilitare se vor realiza conform legilor in vigoare, asigurand un impact minim asupra cadrului natural existent;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE SI PIETONALE

Tinand cont de prevederile PUG si de studiile de fundamentare

Se propune modernizarea drumului local public ce traverseaza terenul studiat de la nord la sud (**profil A**) cu ampriza de 9.0m, avand un profil ce sa includa doua benzi auto de cate 3.0m (cate una pe sens), cu rigole de captare a apelor meteorice, si cate o circulatie pietonala de 1.5m pe fiecare parte. Din acest drum se va putea realiza accesul la 3 din cele 6 parcele propuse pentru construire;

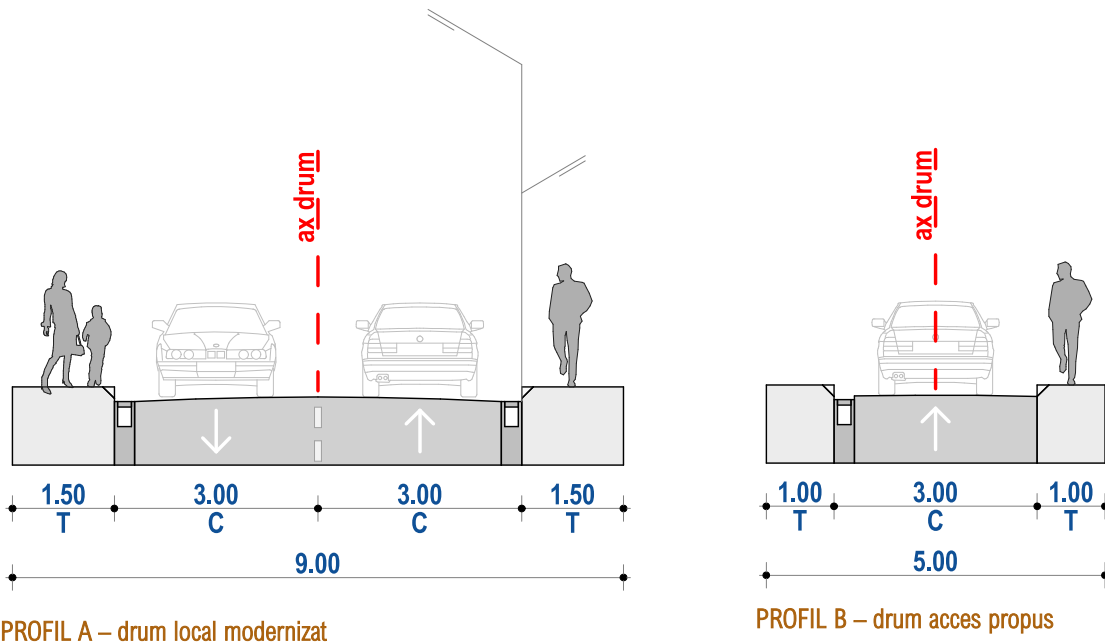
In vederea realizarii accesului pentru celelalte 3 parcele, conformandu-se regulii locale (frontul la strada sa fie egal sau mai mic decat adancimea lotului), se propune realizarea unui drum nou local cu acces public (**profil B**), racordat la drumul local existent, avand o ampriza de 5.0m. Acesta va traversa zona studiata pe latura nordica a acesteia, si va include o banda auto cu sens unic, rigole pentru captarea apelor meteorice si cate o circulatie pietonala de 1.0m pe fiecare parte. Acest drum se va intoarce spre sud si intr-o faza ulterioara a dezvoltarii va putea fi conectat cu circulatia care deja deserveste loturile de la sud de amplasamentul studiat; Drumul propus se va conforma la terenul natural existent, realizand sistematizari cu interventii minime asupra acestuia;

Tot din acest drum local nou propus, se va realiza si o circulatie pietonala cu latime de 2.0m ce va permite accesul public pentru pietoni si biciclisti pe directia est-vest pana la zona verde existenta in estul teritoriului;

Drumurile publice propuse se vor executa la nivel de piatra cilindrata de catre investitorii privati ai dezvoltarii, urmand ca ulterior sa fie cedate catre administratia locala si asfaltate;

In vederea asigurarii capacitatii locurilor de parcare a autoturismelor, pentru functiunile rezidentiale se vor realiza locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, intr-un numar de minim doua locuri pentru fiecare gospodarie;

Solutia de circulatie propusa va asigura o integrare eficienta si fluida in trama stradala existenta, asigurand de asemenea si integrarea traficului suplimentar preconizat intr-o posibila dezvoltare viitoare a zonei;



3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI REGLEMENTARI

Se solicita restructurarea zonei studiate prin studiul parcelarii, a traseelor cailor de comunicatie rutiera si a lucrarilor necesare de echipare tehnico-edilitara, in vederea functionalizarii terenului prin construirea de imobile locuinte unifamiliale.

Reglementarile urbanistice impuse pentru zona rezidentiala in zona studiate vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru **UTR LMPR** si **CCr** aferent PUG comuna Feleacu, adoptand conditiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor precum si posibilitatile maxime de utilizare a terenului.

In acest sens se realizeaza urmatoarele propuneri:

- Modernizarea profilului de drumu public de acces existent;
- Realizarea unui drum nou public de acces, catre parcelele propuse pentru a fi construite;
- Asigurarea continuitatii accesului public pentru pietoni si biciclisti pe directia est-vest, pana la zona verde prezenta in estul zonei studiate;
- Trecerea unor terenuri din proprietate privata in proprietatea publica a administratiei locale;
- Stabilirea conditiilor de integrare a zonei studiate in infrastructura tehnico-edilitara a zonei.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a localitatii, functiunile si gabaritele propuse se vor integra armonios in peisajul si in fondul construit existent in zona. Investitia propusa contribuie la urbanizarea zonei, initiind demersuri de modernizare a circulatiei si contribuie la cresterea numarului de locuinte care deservesc comuna Feleacu si satul Gheorghieni.

3.5.1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Suprafata reglementata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este delimitata prin plansele anexate ce fac parte integranta din prezentul PUZ, si va cuprinde urmatoarele zone functionale:

- UTR LMPR - Zona pentru locuinte si functiuni complementare - zona rezidentiala cu cladiri de tip rural
- UTR CCR - Zona pentru cai de comunicatie rutiera

Suprafata aferenta modernizarii drumului local existent precum si cea prevazuta pentru realizarea drumului nou propus va fi transferata din proprietate privata in proprietate publica, ulterior aprobarii prin HCL a PUZ si a amenajarii la nivel de piatra cilindrata de catre investitorii privati ai dezvoltarii rezidentiale.

Restul terenului studiat va ramane in domeniul privat si este propus pentru parcelare in vederea dezvoltarii de locuinte si/sau functiuni complementare, conform reglementarilor functionale din Regulamentul de Urbanism.

3.5.2. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

conform Regulamentului de Urbanism anexat, aferent UTR LMPR

Procentul de ocupare al terenului [POT] maxim admis va fi de 30 %

Coefficientul de utilizare al terenului [CUT] maxim admis este de 0.6

3.5.3. BILANTUL TERITORIAL EXISTENT SI PROPUIS

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	
UTR		S [mp]	%
UTR 29_LMPR	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL	6,785.25 mp	100.00%
TOTAL ZONA STUDIATA		6,785.25 mp	100.00%
utilizarea terenului		S [mp]	%
	SPATII VERZI NEAMENAJATE	6,785.25 mp	100.00%
TOTAL ZONA STUDIATA		6,785.25 mp	100.00%
BILANT TERITORIAL		PROPUIS	
UTR		S [mp]	%
UTR 29_LMPR	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL	5,900.69 mp	86.96%
UTR CCR	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	884.56 mp	13.04%
TOTAL ZONA STUDIATA		6,785.25 mp	100.00%
utilizarea terenului		S [mp]	%
	PARCELE CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA	5,900.69 mp	86.96%
	SUPRAFETE CEDATE PENTRU MODERNIZARE PROFIL DRUM LOCAL EXISTENT	260.75 mp	3.84%
	SUPRAFETE CEDATE PENTRU REALIZARE DRUM ACCES PUBLIC	623.81 mp	9.19%
TOTAL ZONA STUDIATA		6,785.25 mp	100.00%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA POTABILA SI CANALIZARE MENAJERA / PLUVIALA

In cadrul intregii comune exista implementat si un serviciu de salubritate si colectare selectiva a deseurilor menajere; Reteaua de apa si canalizare este in curs de implementare in cadrul unor programe de dezvoltare judetene si locale. Ca si stadiu al implementarii, proiectul de realizare a retelelor de apa si canalizare a fost autorizat de catre Consiliul Judetean in anul 2022 si se afla in curs de executie la nivelul intregii comune;

In regim provizoriu, pana la receptia retelei de apa si canalizare, in acord cu solutiile adoptate la celelalte constructii executate in ultimii ani, imobilele construite vor fi dotate cu puturi forate pentru procurarea apei potabile precum si cu sisteme adecvate de evacuare a apei menajere prin microstatii de epurare sau bazine vidanjabile etanse. Implementarea acestor sisteme se va realiza conform legislatiei in vigoare;

Dupa finalizarea implementarii retelei publice de apa si canalizare, dezvoltatorii privati ai parcelelor se vor asigura de racordarea parcelelor la noua retea conform prevederilor legale si a avizelor de racordare a administratorului retelei (Compania de Apa Somes SA);

Dupa executia si receptionarea conductelor propuse acestea se vor preda prin protocol de predare-primire, in proprietatea domeniului public a carui operator este Compania de Apa Somes SA;

In interiorul parcelelor, apele pluviale de pe platforme si cladiri vor putea fi colectate in bazine colectoare de ~3mc, si reintegrate local in sol si/sau utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi;

Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol. Pentru apele pluviale de pe platformele publice carosabile si pietonale, se vor realiza lucrari pentru colectarea, transportul si evacuarea acestora spre cel mai apropiat emisar. In acest sens au fost prevazute rigole de captare a apelor meteorice de-a lungul profilelor stradale propuse, rigole care se vor racorda, in acelasi mod cu celelalte drumuri locale publice din localitate, cu reseaua de rigole captare ape meteorice existenta in cadrul localitatii;

La schimbarile de directie si pe tronsoanele lungi de teava vor fi prevazute camine de vizitare. Gurile de scurgere, rigolele, caminele de vizitare si cele de racord vor fi rezistente la trafic. La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare;

3.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea;

In zona exista retea electrica de distributie de joasa tensiune trifazat, aceasta fiind partial aeriana (LEA) si partial subterana (LES);

Sapaturile in zona traseelor LES 0.4 kV se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie;

Lucrarile cu utilaje de sapat in zona LEA 0.4 kV aflate sub tensiune se vor face cu atentie sporita si cu respectarea normelor de protectia muncii specifice;

Reteaua de energie electrica existenta adiacent zonei va fi extinsa de catre dezvoltatorii imobilelor propuse pana in zona studiata si va fi asigurata racordarea parcelelor la reseaua de distributie a energiei electrice conform prevederilor legale si a avizelor de racordare a administratorului retelei (Electrica Distributie Transilvania Nord);

Se va incuraja adoptarea solutiilor alternative de asigurare a energiei electrice prin montajul panourilor fotovoltaice, dar succesul in implementarea acestora este direct dependent de capacitatea beneficiarului fiecarui imobil de a-si asuma costurile consistente pe care un astfel de sistem le presupune;

3.6.3. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale cu presiune redusa;

Reteaua de energie electrica existenta adiacent zonei va fi extinsa de catre dezvoltatorii imobilelor propuse pana in zona studiata si va fi asigurata racordarea parcelelor la reseaua de distributie a energiei electrice conform prevederilor legale si a avizelor de racordare a administratorului retelei (Electrica Distributie Transilvania Nord);

Se vor respecta distantele de siguranta intre conductele de distributie sau instalatiile de utilizare subterane si diferite constructii sau instalatii, conform normelor tehnice in vigoare;

Solutiile eventualelor relocari / protejari a traseelor existente se vor stabili punctual, pentru fiecare caz in parte. Lucrarile de proiectare si executie vor fi realizate de operatori economici autorizati, cu respectarea reglementarilor legale in vigoare;

Costul eventualelor relocari / protejari ale conductei, necesare pentru realizarea investitiei, va fi suportat exclusiv de catre investitorii in dezvoltarea rezidentiala;

3.6.4. GOSPODARIRE COMUNALA

In vederea realizarii unei dezvoltari rezidentiale functionale, pentru fiecare din parcelele / proprietatile dezvoltate se recomanda realizarea unor puncte gospodaresti individuale distincte, respectiv a unor nise de depozitare a tomberoanelor in cadrul imprejmuirii propuse, cu dublu acces – nesecurizat din exterior si securizat spre interiorul parcelei, in vederea facilitarii colectarii deseurilor reciclabile si menajere. In acest fel se va pastra in acelasi timp o imagine salubra si aerisita a spatiilor publice, evitand ocuparea cu tomberoane a trotuarelor publice.

3.6.5. ALIMENTARE CU CALDURA

Se va realiza in sistem individual, prin intermediul centralelor termice cu combustibil gaz natural, fiind incurajat si recomandat transferul spre solutii alternative, respectiv incalzirea pe baza de pompa de caldura, alimentata prin intermediul panourilor fotovoltaice sau in sistem geotermal. Succesul in implementarea acestora este direct dependent de capacitatea beneficiarului fiecarui imobil de a-si asuma costurile consistente pe care un astfel de sistem le presupune.

3.6.6. INTEGRAREA RACORDURILOR LA UTILITATI IN AMENAJARILE SPATIULUI PUBLIC

In scopul asigurarii unei coerente arhitecturale ale amenajarilor orientate spre spatiul public, se recomanda realizarea bransamentelor la utilitati intr-o singura locatie pentru fiecare parcela, care sa centralizeze racordurile si echipamentele de contorizare individuale pentru toate retelele infrastructurii tehnico-edilitare. Cutiile de racord si contorizare nu se vor monta aparent, fiind integrate in cadrul imprejmuirii fiecărei parcele, lasand posibilitatea de acces controlat pentru vizitare, mentenanta si citire a contoarelor, fiind marcate conform normativelor in vigoare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA SURSELOR DE POLUARE

Deseurile se vor colecta in sistem selectiv, cu amplasarea pubelelor in puncte gospodaresti individuale, integrate in imprejmuirea fiecărei parcele;

In regim provizoriu, pana la receptia retelei de apa si canalizare aflate in curs de implementare, in acord cu solutiile adoptate la celelalte constructii executate in ultimii ani in zona, imobilele construite vor fi dotate cu puturi forate pentru procurarea apei potabile precum si cu sisteme adecvate de evacuare a apei menajere prin microstatii de epurare sau bazine vidanjabile etanse. Implementarea acestor sisteme se va realiza conform legislatiei in vigoare;

Dupa finalizarea implementarii retelei publice de apa si canalizare, dezvoltatorii privati ai parcelelor se vor asigura de racordarea parcelelor la noua retea conform prevederilor legale si a avizelor de racordare a administratorului retelei (Compania de Apa Somes SA);

In interiorul parcelelor, apele pluviale de pe platforme si cladiri vor putea fi colectate in bazine colectoare de ~3mc, si reintegrate local in sol si/sau utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi;

Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol. Pentru apele pluviale de pe platformele publice carosabile si pietonale, se vor realiza lucrari pentru colectarea, transportul si evacuarea acestora spre cel mai apropiat emisar. In acest sens au fost prevazute rigole de captare a apelor meteorice de-a lungul profilelor stradale propuse, rigole care se vor racorda, in acelasi mod cu celelalte drumuri locale publice din localitate, cu reseaua de rigole captare ape meteorice existenta in cadrul localitatii;

3.7.2. PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Conform recomandarilor din studiul geotehnic.

3.7.3. EPURAREA SI PREEPURAREA APELOR UZATE

Nu sunt necesare masuri de epurare, apele menajere uzate urmand sa fie evacuate prin sistemul public de canalizare al localitatii, conform avizelor tehnice de racordare. In regim provizoriu, pana la receptia retelei de apa si canalizare aflate in curs de implementare, in acord cu solutiile adoptate la celelalte constructii executate in ultimii ani in zona, imobilele construite vor fi dotate cu puturi forate pentru procurarea apei potabile precum si cu sisteme adecvate de evacuare a apei menajere prin microstatii de epurare sau bazine vidanjabile etanse. Implementarea acestor sisteme se va realiza conform legislatiei in vigoare;

Suplimentar, pentru fiecare parcela in parte se recomanda realizarea unui bazin de retentie subteran de ~3 mc pentru captarea apelor pluviale. Din acest rezervor apele pluviale vor putea fi folosite pentru intretinerea spatiilor verzi private.

3.7.4. DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

In vederea realizarii unei dezvoltari rezidentiale functionale, pentru fiecare din parcelele / proprietatile dezvoltate se recomanda realizarea unor puncte gospodaresti individuale distincte, respectiv a unor nise de depozitare a tomberoanelor in cadrul imprejmuirii propuse, cu dublu acces – nesecurizat din exterior si securizat spre interiorul parcelei, in vederea facilitarii colectarii deseurilor reciclabile si menajere.

In acest fel se va pastra in acelasi timp o imagine salubra si aerisita a spatiilor publice, evitand ocuparea cu tomberoane a trotuarelor publice.

3.7.5. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE

Nu este cazul.

3.7.6. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

Localitatea este in principal amplasata de ambele laturi ale drumului judetean, zona generala fiind bogat impadurita. Densitatea urbanistica scazuta a localitatii da impresia unei asezari aerisite, cu spatii verzi in abundenta.

Zona studiata se situeaza in zona limitrofa a dezvoltarii rezidentiale in cadrul localitatii, in imediata vecinatate a mai multor zone cu vegetatie abundenta. La limita estica a terenului studiat se afla o zona relativ extinsa de padure, incadrata in UTR PPP conform RLU aferent PUG Feleacu, respectiv „zona de paduri si perdele forestiere de protectie”.

Se va realiza o circulatie pietonala cu latime de 2.0m ce va permite accesul public pentru pietoni si biciclisti pe directia est-vest pana la zona verde existenta in estul teritoriului;

Suprafata spatiilor verzi va reprezenta un procent de minim 40% din suprafata totala a parcelei.

3.7.7. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

3.7.8. REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Nu este cazul.

3.7.9. VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC

Nu este cazul.

3.7.10. ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR

din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Toate disfunctionalitatile identificate au fost adresate prin propunerile descrise in prezentul memoriu, respectiv capitolele 3.4 - **MODERNIZAREA CIRCULATIEI** si 3.6 - **DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Se declara ca obiective de utilitate publica:

- Suprafata terenului aferent modernizarii drumului public local existent;
- Suprafata terenului aferent realizarii drumului nou propus, cu acces public;

3.8.2. DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

Se propune rezervarea mai multor suprafete in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica – respectiv modernizarea drumului public local existent si realizarea unui drum nou propus, cu acces public.

Aceste suprafete vor fi transferate din proprietate privata in proprietate publica, ulterior aprobarii prin HCL a PUZ si a amenajarii la nivel de piatra cilindrata de catre investitorii privati ai dezvoltarii rezidentiale.

Restul terenului studiat va ramane in domeniul privat si este propus pentru parcelare in vederea dezvoltarii de locuinte si/sau functiuni complementare, conform reglementarilor functionale din Regulamentul de Urbanism.

	S [mp]	%
ZONA STUDIATA	6,785.25 mp	100.00%
SUPRAFETE CEDATE PENTRU MODERNIZARE PROFIL DRUM LOCAL EXISTENT	260.75 mp	3.84%
SUPRAFETE CEDATE PENTRU REALIZARE DRUM ACCES PUBLIC	623.81 mp	9.19%
TEREN IN DOMENIUL PRIVAT - DEZVOLTARE REZIDENTIALA	5,900.69 mp	86.96%

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG

Toate reglementarile propuse se inscriu atat in prevederile impuse de Planul Urbanistic General in vigoare al comunei Feleacu. Solutia urmareste realizarea unei dezvoltari de tip rezidential de calitate, si cresterea atractivitatii zonei studiate.

Reglementarile urbanistice impuse astfel in zona studziata vor fi cele stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru **UTR LMPR** si **CCr** aferent PUG comuna Feleacu, stabilind conditiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor precum si posibilitatile maxime de utilizare a terenului.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE

In sensul solicitarii temei program se realizeaza urmatoarele propuneri:

- Modernizarea profilului de drum public de acces existent;
- Realizarea unui drum nou public de acces, catre parcelele propuse pentru a fi construite;
- Asigurarea continuitatii accesului public pentru pietoni si biciclisti pe directia est-vest, pana la zona verde prezenta in estul zonei studiate;
- Trecerea unor terenuri din proprietate privata in proprietatea publica a administratiei locale;
- Stabilirea conditiilor de integrare a zonei studiate in infrastructura tehnico-edilitara a zonei.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

Etapele de interventie sunt descrise in capitolul 4.5 – Plan de actiune.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR, EVENTUALE RESTRICTII

Toate solutiile propuse se conformeaza din toate punctele de vedere atat cu concluziile studiilor de fundamentare, cat si cu prevederile Planului Urbanistic General in vigoare al comunei Feleacu, precum si cadrul legislativ actual.

4.5. PLAN DE ACTIUNE

4.5.1. PRIORITATI SI ETAPE ALE REALIZarii DEZVOLTARII

In sensul implementarii propunerii studiate prin elaborarea PUZ, se prefigureaza urmatoarele etape si prioritati in vederea reincadrarii functionale a zonei si a restructurarii urbanistice a zonei studiate:

- Aprobarea PUZ in conformitate cu prevederile legilor in vigoare;
- Parcelarea terenului conform propunerii avizate;
- Elaborarea de studii de specialitate, proiecte tehnice si documentatii tehnico-economice pentru toate obiectivele propuse;
- Demersuri in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica :
 - Extinderea si modernizarea retelelor existente, realizarea bransamentelor si racordurilor parcelelor la infrastructura tehnico-edilitara a zonei;
 - Modernizarea profilului drumului local existent si realizarea drumului nou propus;
- Preluarea in proprietate de catre proprietarii retelelor edilitare, in conditiile legii, a retelelor de infrastructura extinse, precum si a instalatiilor de racordare din cadrul ansamblului;
- Trecerea terenurilor prevazute pentru obiective de utilitate publica, din proprietate privata in proprietatea domeniului public al administratiei locale, ulterior aprobarii prin HCL a prezentului PUZ;
- Demersuri de autorizare a imobilelor rezidentiale din cadrul dezvoltarii.

Emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice si proiectului pentru asigurarea accesului la retea publică de drumuri;

Emiterea autorizatiei de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face si distinct, anterior emiterii autorizatiei de construire a imobilelor;

Receptia imobilului se realizeaza doar ulterior executarii tuturor lucrarilor de infrastructura (utilitati, drum) - receptia partiala a imobilului (conform art. 37 alin. (2) din Legea nr.50/1991 si art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar daca imobilul supus receptiei are finalizata/functionala infrastructura care il deservește (utilitati, drum, spatii publice) cu acces amenajat la un drum public;

Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de catre beneficiar.

4.5.2. CATEGORII DE COSTURI

Profilele aferente drumului nou propus in zona studiată va fi amenajat la nivel de piatra cilindrată de către dezvoltatorii privati al parcelelor rezidentiale propuse, urmand ca ulterior sa fie cedata proprietatea in favoarea comunei Feleacu, in vederea folosintei publice.

Investitorii is vor asuma de asemenea si costurile de realizare a extinderilor si modernizarii retelelor de infrastructura tehnico-edilitara ce vor deservi zona studiată.

Urbanism: arh. Alina POPESCU
Intocmit: arh. Dorin POPESCU

