

FIȘA PROIECTULUI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SPAȚIU VERDE, AMENAJARE ACCES ȘI CIRCULAȚII, RACORDURI, BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE
<u>Amplasament</u>	Comuna Feleacu, sat Vâlcele, f.n., jud. Cluj
<u>Beneficiar</u>	S.C. TUSCO IMOBILIARE mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.14-16, scara A, etaj 7, ap. 21, jud. Cluj
<u>Proiectant</u>	TRANS FORM S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 12, jud. Cluj
<u>Faza de proiectare</u>	Plan Urbanistic Zonal
<u>Nr. documentație</u>	P1085/ 2021
<u>Data</u>	DECEMBRIE 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**PROIECTANT ARHITECTURĂ:****TRANS FORM S.R.L.**

Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca

Arh. Vlad NEGRU

PROIECTAT:

Arh. Paula TRITEAN

Arh. Catrinel MOLDOVAN

Arh. Andrei NICULAȘ

Arh. Raul DATEȘ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

„ ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SPAȚIU VERDE, AMENAJARE ACCES ȘI CIRCULAȚII, RACORDURI, BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE ”

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – TUSCO Imobiliare, reprezentat prin Bogdan Furdui, în calitate de administrator, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 14-16, scara A, etaj 7, ap.21, jud. Cluj

Terenul în studiu este situat în satul Vâlcele, comuna Feleacu, jud. Cluj, identificat prin extrase C.F. conform TABEL 1 și planul de situație atașat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	: ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, SPAȚIU VERDE, AMENAJARE ACCES ȘI CIRCULAȚII, RACORDURI, BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI NOTARIALE
AMPLASAMENT	: Sat Vâlcele f.n. , Comuna Feleacu, județul Cluj
BENEFICIAR	: TUSCO IMOBILIARE S.A. mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 14-16, scara A, etaj 7, ap.21, jud. Cluj
PROIECTANT	: TRANS FORM S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
FAZA	: Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAȚIE	: 1085/2021
DATA	: DECEMBRIE 2022

1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al satului Vâlcele, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 177 din 10.05.2022.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform CF Nr. 60378 revine lui TUSCO IMOBILIARE S.A., conform Tabel 1 – extrase C.F.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Investiția propusă vizează urbanizarea parcelelor în vederea construirii de locuințe individuale.

Terenul este în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extrase C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	TUSCO IMOBILIARE S.A.	60378	60378	16800
	S total ce a generat PUZ-ul			16800

Se propun următoarele lucrări:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit și funcțiuni conexe acestora;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale;

Tema-program pleacă de la prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat – **UTR= 20.**

De asemenea, zona în care se află situat amplasamentul are un potențial imens de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției, cât și datorită tendinței populației de a se stabili în zonele mai puțin poluate și aglomerate ale Clujului.

Elementele aflate în vecinătatea zonei de studiu au avut, de asemenea, un aport important în conturarea temei – program. Faptul că aceasta se află între drumul E60 și vatra satului, a făcut oportună propunerea unui ansamblu de locuințe individuale și a unui spațiu verde public care să-l deservească.

Altfel spus, tema-program a avut un element generator important - prevederile PUG aferente UTR-ului în care amplasamentul este încadrat și contextul existent.

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

Conform C.U. nr. 177 din 10.05.2022, emis de Primăria Comunei Feleacu, terenul se află în **UTR= 20 – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare – Zona rezidențială cu clădiri de tip rural.**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu, sat Vâlcele, jud.Cluj, în intravilan, într-o fâșie, situată între vechea vatră a satului și zona dezvoltată la sud de drumul național.

Panta terenului scade înspre sud-vest.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 60378 este de 16.8000 mp.

Zona de studiu este mărginită de drumul de exploatare De2241 pe latura estică, de drumul de exploatare De2659 pe latura nordică, de C.F. nr. 60323 – teren liber de construcții pe latura sudică și de un alt drum de exploatare pe latura vestică.

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele cu potențial de dezvoltare a satului Vâlcele. Zona propusă pre urbanizare se află într-o fâșie mai puțin dens construită, situată între vechea vatră a satului și zona dezvoltată la sud de drumul național. Zona beneficiază de o panoramă și însorire deosebită și de o pantă lină, fiind propice dezvoltării cu locuințe.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională neîncălegată, în care predomină locuințele individuale, edificate în jurul anilor 2000. În apropierea drumului european s-au dezvoltat și funcțiuni industriale. Deși caracterul zonei este eterogen, datorită modurilor de ocupare a parcelei (relația dintre locuință și anexă), se instituie imaginea rurală din cadrul amplasamentului.

Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, clădiri cu funcțiuni de turism – Han Europa și biserica “Sfinții Arhangheli”, care se află chiar în vecinătate.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența unui curs de apă – Pârâul Valea Racilor, prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea armonioasă și închegarea zonei.

Se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unor locuințe individuale cu regim de înălțime redus, P+M, și amenajarea spațiului verde cu access public aferent UTR= Vp.

Staționarea autovehiculelor, în cazul locuințelor, se va rezolva în interiorul parcelei.

Imobilele se vor racorda la rețelele existente în zonă.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu va crește atractivitatea zonei.

Ansamblul propus este străbătut nord-sud de două drumuri cu profil de 8 metri (o banda pe sens, de 3m pentru trafic auto și trotuare de 1 m pe ambele părți), care pornesc din drumul de exploatare De2659, având la capetele sudice o întoarcere de tip “cul-de-sac”.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- PUG Comuna Feleacu, întocmit de S.C. Conproex Construct S.R.L., aprobat cu HCL 114/30.09.2019 și HCL nr. 85/30.09.2021.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. nr. 177 din 10.05.2022
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbansim
- Aviz de oportunitate nr. 105 din 16.08.2022

Alte surse documentare care au stat la baza propunerii:

- P.U.G. – Regulament local de urbanism - <http://www.comunafeleacu.ro/atasamente/documente/1036/Regulament%20Local%20de%20Urbanism.pdf>
- Ghid de arhitectură -Zona dealurile Clujului - <http://www.comunafeleacu.ro/atasamente/documente/2121/GHID%20de%20arhitectura%20ZONA%20DEALURILE%20CLUJULUI.pdf>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona comunei Vâlcele a început să se dezvolte recent, ca urmare a tendinței populației de a migra

către satele din apropierea Clujului, din motive ce țin de aglomerație, poluare – în toate formele ei, fie că vorbim de noxe sau despre poluarea fonică. Se poate observa un număr tot mai mare de familii care renunță la „viața la bloc” în favoarea unei case cu grădină într-o zonă rurală. Întrucât zonele centrale și pericentrale, precum și vechile cartiere din municipiul Cluj – Napoca sunt deja supraaglomerate, soluția pentru mulți a fost orientarea către zonele mai retrase, rurale, din apropierea orașului.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat construirii de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip rural, în vederea generării unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Calitatea vieții este principalul obiectiv al strategiei locale de dezvoltare, iar o planificare spațială adecvată constituie una dintre principalele modalități de a obține o calitate adecvată a vieții. În general, persoanele care doresc să locuiască în cartiere plăcute, ecologice, prin care te poți plimba, accesibile și estetice, sunt cel mai adesea avantajate când interesul comunității este pus mai presus de cel al individului - respectiv, când reglementările de planificare spațială indică ce este permis și ce nu este permis într-o anumită zonă.

În prezent, zona nu este una încheată sau dezvoltată uniform, se prezintă ca un mixaj între zonele în care predomină locuințele individuale, edificare în jurul anilor 2000. În apropierea drumului european s-au dezvoltat și funcțiuni industriale. Deși caracterul zonei este eterogen, datorită modurilor de ocupare a parcelei (relația dintre locuință și anexă), se instituie imaginea rurală din cadrul amplasamentului.

De asemenea, în zonă este prezentă o însemnată suprafață acoperită de terenuri agricole.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele punctele de vedere:

- **Localizare în comună** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu, sat Vâlcele, în intravilan, între vatra satului și E60.
- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiată are acces la E60 prin drumul de exploatare De2659
- **Dezvoltarea caracterului zonei** – Conform prevederilor PUG, caracterul propus este de zonă cu funcțiune de locuire cu regim redus de înălțime (predominant locuințe unifamiliale), cu o structură coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența câtorva imobile de locuințe individuale edificate în jurul anilor 2000. Modul de ocupare a parcelelor în mediu rural este de tip “L”, cu o retragere de aproximativ 3 m față de uliță și o retragere față de limita laterală între 0.6-1m. Spațiul rezultat dintre locuință și anexă, "bătătura", este folosită pentru organizarea diferitelor activități gospodărești.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblul va crește atractivitatea zonei.

- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zonă.

2.2.Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu, sat Vâlcele, jud.Cluj, în intravilan, între vatra satului și E60.

Panta terenului scade înspre sud-vest.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Parcela studiată se învecinează:

- La est: drumul de exploatare De2241
- La nord: drumul de exploatare De2659
- La sud: teren liber de construcții aflat în proprietate privată, C.F. nr.60323
- La vest: drum de exploatare

Accesul pietonal și auto se realizează din drumul de exploatare De2659.

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- Vecinătatea drumului E60
- Vecinătatea cursului de apă Pârâul Valea Racilor
- Vecinătatea cadrului construit existent
- Poziționarea în cadrul satului

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul în studiu se află amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu, sat Vâlcele, jud.Cluj, în intravilan, între vatra satului și E60.

Panta terenului scade înspre sud-vest. Diferența de nivel este de aproximativ 30 m, pe direcția NE-SV a terenului.

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, aflată în proprietate privată, iar suprafața terenului ce face obiectul studiului conform C.F. nr. 60378 este de 16.8000 mp.

- **Rețeaua hidrografică**

În zonă se observă prezența unui curs de apă – Pârâul Valea Racilor.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasivă.

Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Zona studiată este conectată destul de bine la restul satului și de drumul E60.

- **Capacități de transport, greutate 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, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Circulația pietonală are un flux redus, acesta fiind asigurat de către pietonii care locuiesc în sat sau care doar tranzitează scurt satul.

Circulația velo lipsește complet.

Circulația auto de pe drumul E60 dispune de două benzi auto pe sens, acestea deserving și transportul în comun - autobuzul M12, care leagă satul Vâlcele de zona centrală a orașului Cluj-Napoca – Piața Cipariu.

2.5.Ocuparea terenurilor**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Modul de ocupare a parcelelor în mediu rural este de tip "L", cu o retragere de aproximativ 3 m față de uliță și o retragere față de limita laterală între 0.6-1m. Spațiul rezultat dintre locuință și anexă, "bătătura", este folosită pentru organizarea diferitelor activități gospodărești.

Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, clădiri cu funcțiuni de turism – Han Europa și biserica "Sfinții Arhangheli", care se află chiar în vecinătate.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența unui curs de apă – Pârâul Valea Racilor, prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, cu siguranță, vor fi urbanizate în viitor.

• Asigurarea cu spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Pentru UTR20_V – Locuințe cu regim redus de înălțime:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Pentru Ve_V – Subzonă spații verzi - parcuri, grădini, dotări sportive cu acces public nelimitat:

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative în zona studiată.

• Principalele disfuncționalități

– Structură funcțională neîncheată

- Lipsa funcțiunii de servicii conexe funcțiunii de locuire
- Lipsa spațiilor verzi amenajate
- Prezența unor suprafețe însemnate de terenuri agricole
- Aspectul neomogen al zonei

2.6. Echiparea edilitară

Terenul are posibilitatea racordării la rețelele de electricitate, canalizare și gaz.

2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să pună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluați de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Satul Vâlcele se află între două municipii – Cluj-Napoca și Turda, fiind mai mult o zonă de tranziție.

În prezent, zona se dorește a deveni o zonă de interes pentru construcția de locuințe, datorită amplasării între vatra satului și E60.

Dezvoltarea neomogenă a zonei a condus către o imagine de ansamblu neînchegată, zonele grupurilor de locuințe fiind răsfirate printre terenurile agricole, iar multe dintre străzile de acces nu sunt la standardele corespunzătoare.

Ca strategie, Primăria Feleacu, prin P.U.G. - funcțiunile preconizate, precum și modul de ocupare a parcelelor, dorește să reglementeze modul de construire și de intervenție în zonă, respectiv aducerea acestuia la un nivel unitar, estetic, care respectă condițiile necesare pentru asigurarea unei bune calități a vieții rurale – echipare edilitară corespunzătoare, spații verzi, locuri de parcare, completarea mobilării zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerea vizează realizarea intervenția în 3 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+M
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, dotări sportive cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit Analiza morfologică a zonei reglementate și s-a studiat necesitatea unei zone omogene de locuințe individuale.

S-a analizat unitatea de învățământ existent în zonă – Școala primară Vâlcele. Conform cartografiei școlare, atât la nivelul învățământului preșcolar cât și la nivelul învățământului primar, există un număr considerabil de locuri disponibile, după cum urmează:

- pentru învățământul preșcolar există 53 de locuri disponibile;
- pentru învățământul școlar există 115 de locuri disponibile;

Sursa datelor: <https://www.siiir.edu.ro/cartor/>

Grădiniță										
Nr.	Tip	Formă	Cod	Denumire	Adresă	Nr. grupe / clase	Nr. copii înscriși	Nr. max de copli, conform L1/2011, Art 63, Alin 1 Lit b)	Procent de ocupare	Număr de elevi ce pot fi preluați / ciclu / TOTAL
1	Învățământ preșcolar	Public	na	ȘCOALA PRIMARĂ VÂLCELE, COM. FELEACU	str. Principală, nr.120. Cod poștal 407274	3	7	60	12%	53

ȘCOALA PRIMARĂ VÂLCELE, COM. FELEACU					Nr. mediu de elevi/clasă/ciclu	Gradul de ocupare / ciclu conform	Număr de elevi ce pot fi preluați / ciclu / clasă	Număr de elevi ce pot fi preluați / ciclu / TOTAL
Nr.	Clasa	A	Total (învățământ primar)					
1	Clasa 0	3	3	Ciclu primar	3	14%	23	115
2	Clasa I	3	3					
3	Clasa II	3	3					
4	Clasa III	6	6					
5	Clasa IV	2	2					

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 114/30.09.2019 și HCL nr. 85/30.09.2021.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone ale satului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG
- Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei

- Regimul juridic

Teren situat în intravilanul comunei Feleacu, sat Vâlcele, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată a beneficiarului, având o suprafață de 16.8000 mp.

- Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este de „arabil”, conform extrasului CF atașat documentației.

Destinația zonei conform P.U.G.:

Amplasamentul studiat se află amplasat în UTR= 20 Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare – Zona rezidențială cu clădiri de tip rural.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al satului Vâlcele, teritoriu de reglement prin Avizul de Oportunitate nr. 105/16.08.2022 este situat în UTR 20, Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – Zona rezidențială cu clădiri de tip rural.

Prevederile detaliate UTR-ului se regăsesc în Certificatul de Urbanism nr. 177 din 10.05.2022, anexat la prezenta documentație.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Prin instituirea subzonei Ve_V, se propune o zonă verde pentru ansamblul propus, care va putea fi folosită și de cei care nu locuiesc în ansamblu, fapt ce va crește atractivitatea zonei. Propunerea va avea un impact vizual minim și nu va produce poluare fonică sau de altă natură. Se va introduce un sistem de iluminat

public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Făgetului a fost recent modernizată .

Lucrările au constat în modernizarea carosabilului - realizarea unei delimitări fizice între sensurile de mers, cu zonă verde ; modernizarea trotuarelor de pe fiecare parte.

3.5. Zonificarea funcțională

Se propune următoarea zonificare funcțională:

- Zona de locuințe individuale, P+M
- Zona verde, amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, dotări sportive cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității

Indici urbanistici

20_V – Indici urbanistici propuși	
POT _{max}	30%
CUT _{max}	0,6

Ve_V – Indici urbanistici propuși	
POT _{max}	0%
CUT _{max}	0

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are următorul bilanț teritorial:

NR. CRT.	BILANȚ TERITORIAL- ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ	mp	%	mp	%
1	Teren liber de construcții	16800.00	100%	0.00	0%
2	UTR 20_V – Locuințe individuale	0.00	0%	15639.00	93.09%
3	UTR Ve_V – Spații verzi	0.00	0%	1161.00	6.91%
	Total	16800.00	100%	16800.00	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va asigura prin puțuri forate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de reinfiltrare lentă.

Canalizarea se va rezolva în sistem local, cu microstații de epurare, apele convențional curate fiind colectate în

bazine de retenție împreună cu pluviulul.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică aflată pe drumul de exploatare De2241.

Alimentarea cu gaze naturale: se va face din rețeaua municipiului, rețea aflată pe drumul de exploatare vestic.

3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale și vor fi deversate în sistemul de canalizare. Înainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator și separator de hidrocarburi.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat nu se află amplasat într-o zonă protejată, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 16800 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse, pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile, amenajarea exterioară și a spațiilor verzi.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Planul propus se integrează în reglementările P.U.G. comuna Feleacu, sat Vâlcele. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiunilor și organizarea spațiilor exterioare.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne.

Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale. Apele pluviale vor fi colectate în cămine și vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. În momentul autorizării, se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul comunei Feleacu, sat Vâlcele prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 16800 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunile propuse, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Nu este cazul

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Amplasamentul studiat este alcătuit din două parcele, după cum urmează:

NR. CRT	PROPRIETAR	NR.CF.	NR.CAD.	S TEREN (mp)
1	TUSCO IMOBILIARE SA	60378	60378	16800
	S total ce a generat PUZ-ul			16800

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Propunerea vizează realizarea intervenția în 2 zone de interes:

- Zona de interes 1 - construirea unui ansamblu de locuințe individuale , P+M
- Zona de interes 2 – amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, dotări sportive cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor PUG aprobat cu HCL 114/30.09.2019 și HCL nr. 85/30.09.2021.
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale satului
- Susținerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile prevazute prin PUG
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit și funcțiuni conexe acestora;

- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Categorii de costuri:

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor private.**

Data,

13 Ianuarie 2022

Întocmit,

arh. Paula Tritean

arh. Vlad Negru