

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE; OPERATIUNI NOTARIALE**

Initiator: **MANASES ATILA SI ASOCIATII**

Beneficiar: **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA FELEACU  
str. Principala, nr. 131, Feleacu, 407270, jud. Cluj**

Proiectant de specialitate: **S.C. CSC Construction S.R.L.**  
- urbanism - **Str. Universitatii nr. 3/27 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Amplasament: **loc. Feleacu nr. 244A, comuna Feleacu, jud. Cluj**

Data elaborarii: **Martie 2023**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

##### SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Obiectul lucrarii « ELABORARE P.U.Z PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE; OPERATIUNI NOTARIALE » consta in parcelarea terenurilor aflate in proprietatea beneficiarilor, construirea de unitati locative unifamiliale , precum si reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei studiate. De asemenea PUZ-ul studiaza: circulatiile majore, determinarea conditiilor de acces si circulatii in incinta, determinarea retragerilor fata de limitele de proprietate, fata de aliniament, modul de utilizare a terenului, regimul de inaltime, conditiile de racordare la retelele edilitare prezente in zona, determinarea zonelor de protectie si stabilirea modului de integrare in ambientul zonei.

Conform Certificatului de urbanism **Nr. 156 din 22.06.2020**, terenul aflat in proprietatea beneficiarilor este situat in intravilan si are destinatia de teren arabil, curti constructii si faneata, fiind identificat prin: **C.F. Nr. 56788 Feleacu** cu o suprafata totala de **4.590,00 mp**. Ulterior emiterii certificatului de urbanism terenul a fost dezmebrat in doua parcele : **C.F. Nr. 61478 Feleacu** cu o suprafata de **3 976,00 mp** si destinatia teren intravilan imprejmuit(curti constructii, arabil, faneata) si **C.F. Nr. 61479 Feleacu** cu o suprafata de **614,00 mp** si destinatia teren intravilan imprejmuit(teren imprejmuit, faneata). Suprafata studiata in PUZ s-a extins prin alaturarea parcelelor: **C.F. Nr. 61481 Feleacu** cu o suprafata de **313,00 mp** si destinatia teren intravilan neinprejmuit (curti constructii)si **C.F. Nr. 61582 Feleacu** cu o suprafata de **165,00 mp** si destinatia teren intravilan neinprejmuit (curti constructii).

In prezent terenul studiat in PUZ are o suprafata totala de **5 068 mp** si este alcatuit din patru parcele:

**Parcelar existent:**

**Lot 1** - teren intravilan imprejmuit (curti constructii, arabil, faneata)

**MANASES ATILA si sotia  
MANASES ANDREA-ANIKO  
CHIOREAN GRIGORE**

C.F. Nr. 61478 Cluj-Napoca  
Nr. cadastral Nr. topografic 61478  
S\_parcela = 3 976.00 mp

**Lot 2** - teren intravilan imprejmuit (faneata)

**MANASES ATILA si sotia  
MANASES ANDREA-ANIKO  
CHIOREAN GRIGORE**

C.F. Nr. 61479 Cluj-Napoca  
Nr. cadastral Nr. topografic 61479  
S\_parcela = 614.00 mp

**Lot 3** - teren intravilan neimprejmuit (curti constructii)

**CORDOS ANDREI-ALEXANDRU si sotia  
CORDOS ANCA-STEFANIA**

C.F. Nr. 61481 Cluj-Napoca  
Nr. cadastral Nr. topografic 61481  
S\_parcela = 313.00 mp

**Lot 4** - teren intravilan neimprejmuit (curti constructii)

**CORDOS ALEXANDRU si sotia  
CORDOS MIHAELA-LUCIA**

C.F. Nr. 61582 Cluj-Napoca  
Nr. cadastral Nr. topografic 61582  
S\_parcela = 165.00 mp

**1.3. SURSE DE DOCUMENTARE :**

La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

- P.U.G. al comunei Feleacu
- R.L.U. al comunei Feleacu
- Certificat de urbanism Nr. 156 din 22.06.2020
- Aviz de oportunitate nr. 21/31.03.2020
- Ridicare topografica
- Studio geo-tehnic

## METODOLOGIA UTILIZATA

Prezenta metodologie a fost elaborata in temeiul Legii 350/2001 / 2011- privind amenajarea teritoriului si urbanismul. In cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, va fi in continuare numita Lege. Pentru celelalte acte normative mentionate se specifica numarul si titlul acestora.

Proiectul are la baza:

**ORDONANTA DE URGENTA nr. 57** din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**

**LEGE nr. 315** din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regionala in Romania

**Codul civil** din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009\*) - Republicare

**HOTARAREA nr. 525** din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism\*) - Republicare

**LEGE nr. 350** din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

**ORDIN nr. 21/N** din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**

**ORDIN nr. 176/N** din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" - **Indicativ GM-010-2000**

**LEGE nr. 50** din 29 iulie 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - Republicare\*)

**ORDIN nr. 839** din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

**LEGEA nr. 10** din 18 ianuarie 1995 privind calitatea in constructii\*) - REPUBLICARE

**LEGEA fondului funciar nr. 18** din 19 februarie 1991\*)- Republicare

**CODUL SILVIC** din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare

**LEGEA nr. 7** din 13 martie 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare \*) - Republicata

**ORDONANTA DE URGENTA nr. 57** din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

**LEGE nr. 98** din 19 mai 2016 privind achizitiile publice

**LEGE nr. 247** din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente

**LEGEA APELOR** nr. 107/1996

**ORDONANTA DE URGENTA nr. 195/2005** privind protectia mediului

**ORDONANTA DE URGENTA nr. 114** din 17 octombrie 2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului

**LEGEA nr. 24** din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor - REPUBLICARE

**HOTARARE nr. 144** din 23 februarie 2010 privind organizarea si functionarea Ministerului Sanatatii

**LEGEA 184/2001** privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

**HOTARAREA GUVERNULUI nr. 382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenteleminime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

**ORDIN nr. 1296** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor

**ORDIN nr. 1294** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale

**ORDIN nr. 49** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

**ORDIN nr. 50** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale

**NORMATIV P118/99** de siguranta la foc a constructiilor

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI :

Comuna Feleacu se situeaza la doar 7 km de resedinta de judet, Cluj-Napoca, pe culmea dealului Feleacului, la o altitudine medie de 711 m. Suprafata comunei este de 61,7 km<sup>2</sup>, ea compunandu-se din 5 localitati: Feleacu, sat resedinta de comuna, Gheorghieni, Valcele, Saradis, Casele Micesti.

Satul Feleac se afla asezat pe masivul Feleacului, situat la intalnirea Podisului Somesan si Campia Transilvaniei. Masivul este orientat pe directia est-vest, pe o lungime de 20 km, de-a lungul careia se afla mai multe inaltimi: Varful Peana (832 m), Dealul Feleac (744 m), Magura Salicii (824 m).

Dealul Feleac a fost o lunga perioada de timp neconstruit, in ultima perioada necesitatea tot mai mare de dezvoltare a orasului si cererea tot mai mare de locuinte a dus la nevoia urbanizarii acestor terenuri.

Intravilanul localitatii Feleacu a fost impartit intr-un numar de **16 U.T.R.** :

- UTR 1** - Zona centrala
- UTR 2** - Zona « Prundarie Est » - platou
- UTR 2A** - Zona « Prundarie Est » - versant
- UTR 3** - Zona « Prundarie Vest »
- UTR 4** - Zona « Faget - Podu Lupii »
- UTR 5** - Rampa deseuri vest
- UTR 6** - Zona « Valea Capriorii »
- UTR 7** - Zona « Mazarele - Rumani »
- UTR 8** - Zona « Pe parau »
- UTR 9** - Zona « Glimeia »
- UTR 10** - Zona « Pe deal » - platou
- UTR 10A** - Zona « Pe deal » - versant
- UTR 11** - Zona « Antena RTV »
- UTR 12** - Rampa deseuri est
- UTR 13** - Zona locuinte Faget - Podu Lupii
- UTR 14** - Zona case de vacanta Sub Brazi
- UTR 15** - Zona turistica Rumani
- UTR 16** - Zona turistica Padurea Clujului

Zonele functionale stabilite conform Regulamentului local de urbansim sunt :

1. **LM** ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1
  - 1.1 **LMPR** - Subzona predominant rezidentiala
2. **IS** ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
3. **I** ZONA UNITATILOR IINDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI PRETSARI SERVICII
4. **A** ZONA UNITATILOR AGRICOLE
5. **P** ZONA DE PARCURI, SPATII VERZI SI PERDELE FORESTIERE DE PROTECTIE

- 5.1 **PPP** – Subzona perdele forestiere de protectie
- 5.2 **PTS** – Subzona terenurilor de sport
- 6. **GC** ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - 6.1 **GCCI** – Subzona cimitir
  - 6.2 **GCRd** – Subzona rampa de deseuri
- 7. **CC** ZONA CAI DE COMUNICATIE
  - 7.1 **CCr** – Subzona cai de comunicatie rutiere
- 8. **TE** ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- 9. **TA** ZONA TERENUIRILOR AFLATE PERMANENT SUB APA
  - 7.2 **TAR** – Subzona rauri

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 156 din 2206.2020**, amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in judetul Cluj, comuna Feleacu, sat Feleacu. Suprafata studiata in PUZ insumeaza  $S = 5\,068$  mp.

Pentru obiectivul propus s-a obtinut **Avizul de oportunitate nr. 21 din 31.03.2020** pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal : generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciara nr. 56788 UAT Feleacu.

Folosinta actuala a terenurilor : arabil, curti-constructii, faneata conform extrasului de carte funciara nr. 56788 Feleacu.

Destinatia stabilita prin PUG : zona pentru locuinte si functiuni complementare - Zona rezidentiala.

Functiunea dominanta : locuirea.

Functiuni complementare : activitati agricole si zootehnice ; activitati mestesugarestui si de mica industrie ; activitati comerciale - comert en-detail.

## **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE :**

Zona analizata are o asezare favorabila din urmatoarele punctele de vedere:

- Localizare in municipiu – amplasarea noilor obiective se propune a fi facuta intr-o zona in apropierea municipiului Cluj Napoca, dar si in apropierea centrului comunei Feleacu;

- Geomorfologia terenului – terenul prezinta o panta proeminenta de la sud-est la nord-vest, avand o diferenta de nivel de aproximativ 20 m ;

- Posibilitati de racordare la retelele tehnico-edilitare – in zona exista retelele electrice, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse. Reteaua de apa se gaseste la aproximativ 400 m, fata de amplasament, iar canalizarea se va realiza printr-o ministatie de epurare, pana la momentul in care se va prelungi reteaua orasului.

## **2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE :**

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Feleacu, in partea centrala a acesteia, in afara zonei de protectie a monumentelor istoricesiarhitectural-urbanistice. Amplasamentul se incadreaza in **UTR LMPR UTR 10-** Zona « Pe deal » - platou, subzona locuinte si functiuni complementare cu cladiri de tip rural cu conditii specifice de fundare.

Momentan amplasamentul este liber de constructii si partial imprejmuit.

**Amplasament:**

sat Feleacu, comuna Feleacu, jud. Cluj

**Parcelar existent:**

**Lot 1** - teren intravilan imprejmuit (curti constructii, arabil, faneata)

**MANASES ATTILA si sotia  
 MANASES ANDREA-ANIKO  
 CHIOREAN GRIGORE**

C.F. Nr. 61478 Cluj-Napoca  
 Nr. cadastral Nr. topografic 61478  
 S\_parcela = 3 976.00 mp

**Lot 2** - teren intravilan imprejmuit (faneata)

**MANASES ATTILA si sotia  
 MANASES ANDREA-ANIKO  
 CHIOREAN GRIGORE**

C.F. Nr. 61479 Cluj-Napoca  
 Nr. cadastral Nr. topografic 61479  
 S\_parcela = 614.00 mp

**Lot 3** - teren intravilan neimprejmuit (curti constructii)

**CORDOS ANDREI-ALEXANDRU si sotia  
 CORDOS ANCA-STEFANIA**

C.F. Nr. 61481 Cluj-Napoca  
 Nr. cadastral Nr. topografic 61481  
 S\_parcela = 313.00 mp

**Lot 4** - teren intravilan neimprejmuit (curti constructii)

**CORDOS ALEXANDRU si sotia  
 CORDOS MIHAELA-LUCIA**

C.F. Nr. 61582 Cluj-Napoca  
 Nr. cadastral Nr. topografic 61582  
 S\_parcela = 165.00 mp

**Situatia existenta:**

POT\_existent = 0  
 CUT\_existent = 0

**BILANT TERIORIAL existent:**

ZONIFICARE FUNCTIONALA - existenta	S (mp)	%
UTR LMPR	4 590.00	90.57
UTR CCR	478.00	9.43
<b>TOTAL</b>	<b>1 547.00</b>	<b>100.00</b>

**Zona studiata in PUZ este delimitata astfel :**

- la N - proprietati private, UTR – LMPR ;
- la S - proprietati private, UTR – LMPR ;
- la V - drum de acces, proprietati private, UTR – LMPR ;
- la E - proprietati private, UTR – LMPR.

Zona din care face parte amplasamentul este alcatuita din terenuri libere de constructii si terenuri ocupate de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P, D+P+M, P+E.

**2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL :**

Amplasamentul investigat se situeaza la doar 7 km de resedinta de judet, Cluj-Napoca, pe culmea dealului Feleacului, la o altitudine medie de 711 m. Suprafata comunei este de 61,7 km<sup>2</sup>, ea compunandu-se din 5 localitati: Feleacu, sat resedinta de comuna, Gheorghieni, Valcele, Saradis, Casele Micesti.

Satul Feleac se afla asezat pe masivul Feleacului, situat la intalnirea Podisului Somesan si Campia Transilvaniei. Masivul este orientat pe directia est-vest, pe o lungime de 20 km, de-a lungul careia se afla mai multe inaltime: Varful Peana (832 m), Dealul Feleac (744 m), Magura Salicii (824 m). In zona apropiata se gasesc diverse atractii, cum ar fi situri arheologice, partie de schi si rezervatii naturale.

**2.5. CIRCULATIA :**

In prezent parcela are accesibilitate din drumul existent, nesistematizat cu profilul de 4,00 m carosabil, circulatie in 2 sensuri. Accesul pe parcela se realizeaza prin drumul existent pe parcela figurat si in PUG com. Feleacu.

**2.6. OCUPAREA TERENURILOR :**

Conform Certificatului de urbanism **Nr. 156 din 22.06.2020**, terenul aflat in proprietatea beneficiarilor este situat in intravilan si are destinatia de teren arabil, curti constructii si faneata, fiind identificat prin: **C.F. Nr. 56788 Feleacu** cu o suprafata totala de **4.590,00 mp**. Ulterior emiterii certificatului de urbanism terenul a fost dezmebrat in doua parcele : **C.F. Nr. 61478 Feleacu** cu o suprafata de **3 976,00 mp** si destinatia teren intravilan imprejmuit (curti constructii, arabil, faneata) si **C.F. Nr. 61479 Feleacu** cu o suprafata de **614,00 mp** si destinatia teren intravilan imprejmuit (teren imprejmuit, faneata). Suprafata studiata in PUZ s-a extins prin alaturarea parcelor: **C.F. Nr. 61481 Feleacu** cu o suprafata de **313,00 mp** si destinatia teren intravilan neinprejmuit (curti constructii) si **C.F. Nr. 61582 Feleacu** cu o suprafata de **165,00 mp** si destinatia teren intravilan neinprejmuit (curti constructii).

Pe terenul studiat nu exista constructii, conform extraselor de carte funciara.

**2.7. ECHIPAREA EDILIATARA :**

Terenul apartine unei zone partial dotate din punct de vedere al utilitatilor. Exista retele de distributie a curentului electric, de distributie a apei, de canalizare a apelor uzate – conf. Plan Reglementari – Echipare edilitara.

**Energie electrica:** alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta.

**Apa-canal:** alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta, iar evacuarea apelor uzate menajere in reseau de canalizare existenta.

**Gaze naturale:** nu exista retea de distributie gaze naturale in apropierea parcelelor.

**Telecomunicatii:** cladirile vor beneficia de telefonie din reseaua existenta din zona.

**Depozitarea si evacuarea deseurilor:** toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU :

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Se va asigura o ocupare optimizata a terenurilor, cu asigurarea minimului de 5% spatiu verde public din suprafata totala, conform art.10 din Legea nr. 24/2007. Se va propune sistematizarea terenului prin taluzuri verzi si min. 20 % spatii verzi in cadrul parcelelor de locuire.

Terenul este unul in panta, urmand ca propunerile de amenajari respectiv cele de constructii sa se adapteze dupa acesta.

Funciunea propusa este aceea de locuire si functiuni complementare. Nu se vor desfasura activitati care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

## 2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI :

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului pentru planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului revine autoritatilor administratiei publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritatile administrative fac publice:

- obiectivele dezvoltarii economice-sociale privind amenajarea teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatii ;
- continutul strategiilor de dezvoltare teritoriala si a documentatiilor de urbanism care urmeaza a fi supuse aprobarii ;
- rezultatele consultarii publicului ;
- deciziile adoptate ;
- modul de implementare a deciziilor.

Primaria comunei Feleacu, prin structura de specialitate, informeaza publicul prin cel putin urmatoarele activitati:

- publicarea pe propria pagina de internet a anuntului cu privire la posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care pot fi consultate documentele si transmise observatii la sediul primariei, in termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anuntului, precum si obiectivele, data, locul de desfasurare, ora de incepere, si durata estimata pentru fiecare etapa de consultare ;

- identifica si notifica proprietarii ale caror proprietati sunt direct afectate de propunerile PUZ-ului ;
- pune la dispozitia publicului, prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise si desenate ;
- afiseaza anuntul la sediul propriu si in altelocuri special amenajate ;
- informarea publicului cu privire la rezultatele informarii si consultarii, pe pagina de internet proprie, precum si anunt la sediul propriu, cu observatiile si sugestiile publicului si a raspunsului acestora, in termen de 7 zile calendaristice de la incheierea perioadei de consultare a publicului ;
- informeaza in scris proprietarii proprietatilor direct implicate cu privire la observatiile primite si raspunsul argumentat la acestea.

Obligatiile beneficiarului studiului vor fi de afisare in vederea informarii populatiei prin panouri conforme cu modelele prevazute in anexa Legii nr. 350/2001 (in cel putin 3 locuri vizibile) pe amplasament, afisarea in presa locala a anuntului de initiere a elaborarii P.U.Z., participarea la dezbateri publice in cadrul sedintelor Consiliului local daca este cazul.

Cererea de locuinte in municipiul Cluj Napoca este una tot mai mare, astfel ca zona este una de interes deosebit, fiind amplasata in proximitatea acestuia.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

Realizarea investitiei propuse va contribui la sistematizarea zonei, definitivarea ei, organizarea si conturarea unui regulament clar prin retrageri si aliniamente uniforme, incurajand legaturi cu vecinatatile, precum si dezvoltarile ulterioare.

Prin prezenta documentatie se extinde functiunea predominanta in zona si anume aceea de locuire. Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- respectarea caracterului zonei, si anume acela de locuire cu regim de inaltime D+P+M;
- respectarea cadrului natural si al topografiei terenului prin adaptarea amenajarilor si a constructiilor la terenul in panta;
- racordul la circulatia carosabila existenta pentru a asigura buna functionalitate a zonei, respectiv posibilitatea racordarii la drumul propus conf. P.U.G. al comunei Feleacu, drum nematerializat in prezent;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

#### **Regimul juridic:**

In conformitate cu prevederile PUG com. Feleacu, sat Feleacu, amplasamentul este situat in intravilan si constituie proprietate privata.

#### **Regimul economic:**

Folosinta actuala a terenurilor : arabil, curti-constructii, faneata conform extrasului de carte funciara nr. 56788 Feleacu.

Destinatia stabilita prin PUG : zona pentru locuinte si functiuni complementare - Zona rezidentiala.

Functiunea dominanta : locuirea.

Functiuni complementare : activitati agricole si zootehnice ; activitati mestesugarestui si de mica industrie ; activitati comerciale - comert en-detail.

#### **Regimul tehnic:**

S-a emis de catre Consiliul Judetean Cluj **Avizul de oportunitate favorabil nr. 21/31.03.2020** pentru elaborarea Studiu de oportunitate Planului urbanistic zonal « CONSTRUIRE CINIC LOCUINTE UNIFAMILIALE, I MPREJMUIRE TEREN, AMENJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMNET, OPERATUINI NOTARIALE ». Conform acestuia :

- Terenul este situat in intravilan si se incadreaza in **UTR LMPR UTR 10** – SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU CLADIRI DE TIP RURAL CU CONDITII SPECIFICE DE FUNDARE ;
- Se accepta maxim o unitate locativa pe un lot individual de minim 700 mp si maxim doua unitati locative pe o parcela de minim 1000 mp ;
- Se va asigura un minim de 5% spatiu verde public din suprafata totala conform art. 10 alin (3) al Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Regim maxim de inaltime : D+P+1E;
- POT maxim 30%;
- CUT maxim 0,9;
- H maxim = 10 m;
- Spatiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona in conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si cu normativul de proiectare P-132/1993 ;
- Se va asigura si un numar de parcare in alveole adiacente circulatiei rutiere, pentru vizitatori, in proportie de minim 1 oc/ 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG FELEACU SI REGLEMENTARI EXISTENTE :**

#### **Reglementari aferente U.T.R. LMPR, extras R.L.U. aferent P.U.G.:**

Functiunea de locuit este dominanta in zona, cu functiuni complementare de activitati agricole si zootehnice, activitati mestesugaresti si de mica industrie, activitati comerciale - comert en detail; functiuni de cult, cultural-sportive, de ocrotirea sanatatii, monumente de for public, functiuni comerciale sau alte functiuni de interes public.

#### **Reglementari aferente U.T.R. PPP, extras R.L.U. aferent P.U.G.:**

Functiunea dominanta este de protectie a unor elemente naturale si recreere si activitati sportive. Se admit functiuni complementare care deservesc functiunile de baza.

#### **Reglementari aferente U.T.R. CCR, extras R.L.U. aferent P.U.G.:**

Functiunea dominanta este de cai de comunicatie ruriera, ce include totalitatea strazilor si drumurilor din intravilan, cu spatiile de protectie aferente.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL :

Terenul studiat are o declivitate considerabila cu o diferenta de nivel de 20,00 m pe amplasament. Fata de terenul situat in partea de nord a parcelei exista o diferenta de nivel de aprox. 2,00 m preluata in dreptul parcelei cu nr. C.F. 57770 Feleacu printr-un zid de sprijin. In dreptul parcelelor cu nr. C.F. 61175 Feleacu si nr. C.F. 61176 Feleacu se va nivela terenul si aduce la aceeasi cota cu cea a drumului propus. Se vor propune constructii ce se vor aseza pe teren pentru a scadea efortul de sistematizare a terenului. De asemenea, amenajarile si circulatiile vor urma, pe cat posibil, panta naturala a terenului.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI :

Parcelele vor avea acces dintr-un drum de incinta nou propus la o ampriza de 7.00 m ( 2 benzi carosabile cu latimea de cate 3.00 m si un trotuar cu latimea de 1.00 m pe o partea a sa.). Drumul de incinta va fi un drum infundat si va avea o un loc de intoarcere pentru autovehicule cu dimensiunea de 11.43 x 12.00 m. Toate parcelele propuse vor avea accese individuale auto (de minimum 3,00 metri latime)si pietonale.

Drumul de acces propus va avea o supralargire de 9.30 m pe o portiune a sa, pentru amenajarea a 5 locuri de parcare pentru vizitatori, dimensionate in conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr. 525/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si cu normativul de proiectare P-132/1993.

Fiecare parcela va dispune de minim 2 locuri de parcare in incinta sau in spatii dedicate.

**Estimarea traficului generat de amplasament: 15 locuri de parcare**

(2 locuri de parcare/parcela + 5 locuri adiacente drumului de acces)

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici :

#### UTR – LMPR\* - Subzona locuinte si functiuni complementare

**Funcțiunea dominantă:** Funcțiunea de locuit este dominantă in zona.

**Utilizari permise:**

**Locuințe individuale** (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**Utilizari permise cu conditionari:**

**Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

**Funcțiuni de turism**, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

**Caracteristicile parcelelor:**

Parcelatele sunt considerate construibile daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada/drum;
- sa aiba front de min 12,00 m;
- adancimea parcelei mai mare sau egala cu latimea (front la strada), cu exceptia lotului 1.
- suprafata minima sa fie de 700,00 mp

**Parcelarul propus cuprinde 5 loturi construibile cu suprafata de 700 mp.**

Nu se admit operatiuni de divizare a parcelelor.

Se admit operatiuni de comasare a parcelelor.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** minim 5.00 m.

- Garajele se vor retrage cu min. 6.00 m pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare**

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale - jumatate din inaltimea la streasina/ atic dar minimum 3,00 m;
- -Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare- jumatate din inaltimea stresina/ atic dar minimum 6,00 m.
- Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.
- Este interzisa amplasarea adaposturilor pentru animale spre strada.

**Circulatii si accese:** pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces auto cu latimea minima de 3.00 m.

**Stationarea autovehicolelor:** doar in interiorul parcelelor.

**Inaltimea maxima admisa a cladirilor:**

Regim de inaltime: D+P+E, P+E+M

H maxim cornisa : 6m

H maxim coama : 9m

**Conditii de echipare edilitara :**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din drumul de acces.

#### **Spatii libere si plantate:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT**

Locuințe, alte utilizări admise:

**POT maxim = 30%**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT**

Locuințe, alte utilizări admise:

**CUT maxim = 0,9**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

#### **UTR - PPP\* -Zona verde**

##### Funcțiunea dominantă:

- protecție a unor elemente naturale;
- recreere și activități sportive.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

##### Utilizări permise:

- (a) plantatii înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

Utilizari permise cu conditionari:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

Utilizari interzise :

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Nu este cazul.

Indici urbanistici:

POT\_max = 0

CUT\_max = 0

**BILANT TERIORIAL PROPUȘ:**

ZONIFICARE FUNCTIONALA - propusa	S (mp)	%
UTR LMPR*	3 500.00	69.06
UTR PPP*	476.00	9.39
CIRCULATII	1 092.00	21.55
<b>TOTAL</b>	<b>1 547.00</b>	<b>100.00</b>

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE :**

Imobilele propuse se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

Studiul de echipare a zonei cu utilitati va cuprinde posibilitatea bransarii functiunii propuse la retelele stradale in functie de necesitati si conform avizelor gestionarilor acestora. In functie de avizele primite si de strategia de extindere a gestionarilor de retele se va adopta solutia optima. Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

*Alimentarea cu apa* - Cladirile vor fi alimentate cu apa din reseaua publica, prin extindere retea pe cheltuiala beneficiarilor;

*Canalizarea* - Evacuarea apelor menajere sa va face in reseau de canalizare existenta.

*Alimentarea cu energie electrica* - Amplasamentul va fi conectat la reseaua de distributie aeriana din zona, in baza unui proiect de specialitate ;

*Telecomunicatii* - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate ;

*Alimentarea cu caldura* -se va realiza in regim propriu, cu centrale lectrice, pompe de caldura, etc.

*Alimentarea cu gaze naturale* - nu este cazul.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele meteorice se vor colecta local în bazine subterane și se vor folosi pentru irigarea curtilor.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 3.7. PROTECTIA 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 caror emisii sunt conforme 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 într-o minisstație de epurare amplasată pe teren. Apele pluviale vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi, burlane și sifoane de pardoseală și evacuate gravitațional în rigola drumului ;
- **sol:** sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deseurilor 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 poluar e fonică sunt reprezentate de: - autovehiculele și utilajele folosite pe perioada executiei; - 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:** sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

- a) **Diminuarea surselor de poluare :**  
Nu exista surse de poluare.
- b) **Prevenirea producerii riscurilor naturale :**  
Zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale. Inaintea eliberarii AC se va realiza un studiu geologic complex iar daca se vaconstata ca exista pericole de alunecari sau deplasari de teren se vor lua masuri speciale de consolidare.
- c) **Epurarea, preepurarea apelor uzate:**  
Nu este cazul, intrucat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in retea de canalizare.
- d) **Depozitarea controlata a deseurilor :**  
Se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.
- e) **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**  
Nu este cazul.
- f) **Organizarea sistemelor de spatii verzi:**  
Se va propune realizarea unor zone cu caracter public de 5% din suprafata terenului conform legii, respectiv se va pastra minimul impus din suprafata parcelelor pentru spatii verzi. Se vor planta arbori si arbusti in aliniament, formand o perdea verde de protectie.
- g) **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate:**  
Nu este cazul.
- h) **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :**  
Nu este cazul.
- i) **Valorificarea potentialului turistic si balnear :**  
Nu este cazul.
- j) **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:**  
Nu este cazul.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA :

BILANT TERITORIAL UTILIZARI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren proprietate privata a persoanelor fizice - curti constructii, arabil, faneata	5 068.00	100.00	3 976.00	78.45
Teren proprietate privata ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public - drum	0.00	0.00	1 092.00	21.55
<b>TOTAL</b>	<b>5 068.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5 068.00</b>	<b>100.00</b>

### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE :

Realizarea operatiunii de parcelare are consecinte favorabile asupra vecinatatilor, fiind propus un mode de ocupare cu alinieri si retrageri uniforme care omogenizeaza zona. Se va asigura posibilitatea de continuitate a retelelor stradale, pentru o dezvoltare benefica. Realizarea investitiei propuse va conduce la o dezvoltare armonioasa si o dezvoltare benefica a zonei studiate.

Materializarea propunerilor prezentei documentatii vor contribui la accentuarea caracterului zonei - aceea de zona rezidentiala, cu o imagine armoniasa si omogena. De asemenea, se vor moderniza circulatiile pastrand o posibilitate de extindere, se vor extinde retelele edilitare.

#### OPERATIUNI PROPUSE :

- Parcelarea terenului ;
- Realizarea utilitatilor si a drumului de acces;
- Realizarea locuintelor unifamiliale ;
- Amenajarea spatiului verde.

Investitia si documentatiile aferente necesare se vor realiza din fondurile private ale beneficiarului .

Intocmit. arh.urb. Vass Csilla



