

S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

VOLUMUL I

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere adocumentatiei

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

„PUZ - PENTRU CONSTRUIRE INFRASTRUCTURA, EXTINDERE UTILITATI, LOCUINTE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”

Amplasament: Sat Feleacu, comuna Feleacu, extras CF nr. 56055 Feleacu, judetul Cluj

Beneficiari: BALEA ADRIAN SIMION
Municipiul Turda, Calea Victoriei, nr. 19, judetul Cluj

Proiectantul general: S.C. IAR DOI S.R.L.
Municipiul Turda, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26 C, jud. Cluj

Data elaborării : mai, 2022

Proiect: nr. 378/2021

1.2. Obiectul lucrării: P.U.Z.

Solicitări ale temei program: tema program propune : „**PUZ pentru construire infrastructura, extindere utilitati, locuinte, imprejmuire, racorduri si bransamente**”, situat in intravilanul comunei Feleacu, conform PUG Comuna Feleacu, aprobat prin HCL Feleacu nr. 13/2007, respectiv HCL Feleacu nr. 114/30.09.2019, fiind proprietate privata.

Scopul fundamentarii documentatiei solicitate de catre BALEA ADRIAN SIMION consta in **elaborare PUZ pentru construire infrastructura, extindere utilitati, locuinte, imprejmuire, racorduri si bransamente.**

Zona studiata are o suprafata de 2.546 mp.

Terenul se afla in intravilanul comunei Feleacu, sat Feleacu conform PUG Comuna Feleacu fiind proprietate privata, este inregistrata in C.F. nr. 56055 Feleacu, nr. cadastral 56055, avand ca proprietar pe BALEA ADRIAN SIMION. Parcela studiata are o suprafata de 2.546 mp din acte, si o suprafata masurata de 2.517 mp. Terenul inregistrat in CF nr. 56055 are categoria de folosinta arabil si faneata.

Accesul la zona studiata se va face din drumul existent, aflat pe latura nord-vestica care va fi continuat pe directia nord sud prin cedarea de teren catre domeniu public, deservind cele 3 parcele propuse.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

1.3. Surse documentare

- Documentația pentru Certificatul de Urbanism nr. 1228 din 12.07.2021
- PUG Comuna Feleacu
- Documentație topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Perimetrul studiat este situat în treimea superioară a versantului Nordic al Dealului Feleacului și prezintă o continuă dezvoltare în ultimii ani atât pe plan rezidențial cât și pe plan economic.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al comunei Feleacu, fiind situată în partea de nord a acesteia. Din punct de vedere socio-economic comuna Feleacu este situată la aproximativ 5 km de municipiul Cluj Napoca.

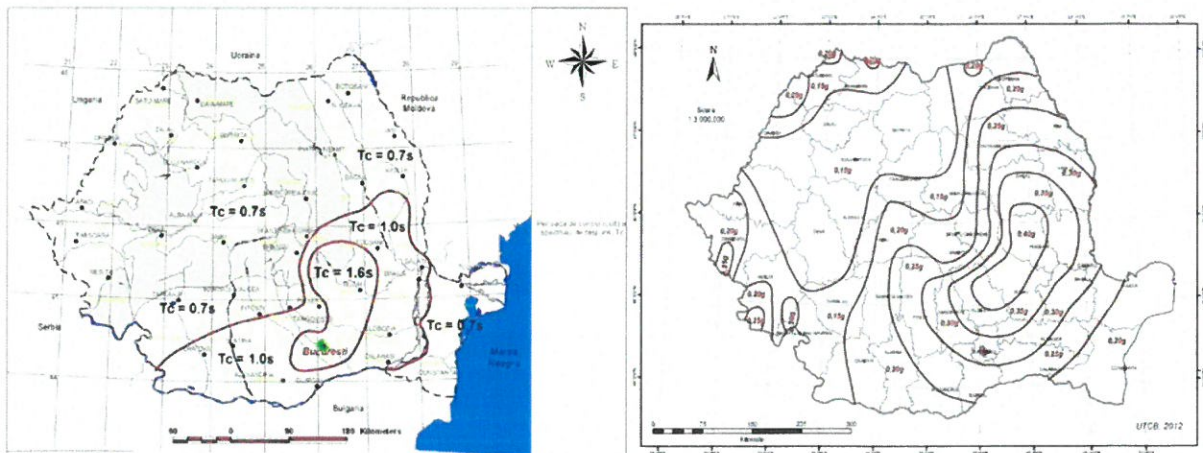
2.2. Încadrarea în localitate

Conform PUG Comuna Feleacu aprobat prin HCL Feleacu nr. 13/2007, respectiv HCL Feleacu nr. 114/30.09.2019, amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Feleacu și este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale-urbanistice. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrasului de carte funciara 56055, fiind în proprietatea lui Balea Adrian Simion, având categoria de folosință arabil și fâneată.

Prin PUG comuna Feleacu destinația stabilă este de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - zonă LMPR – Zonă rezidențială cu clădiri de tip rural.

2.3. Elemente ale cadrului natural Geomorfologia

Date privind zonarea seismică. Pe harta zonării seismice a teritoriului României perimetrul studiat se încadrează în arealele cu risc seismic foarte scăzut. Conform codului de proiectare seismică P 100-1/2013 pentru zona studiată valoarea de vârf a accelerației pentru evenimente seismice având IMR (intervalul mediu de recurență)=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, are valoarea $a_g=0,10g$ iar perioada de control (colț) T_c a spectrelor de răspuns este $T_c=0,7s$.





S.C. " IAR DOI " S.R.L.

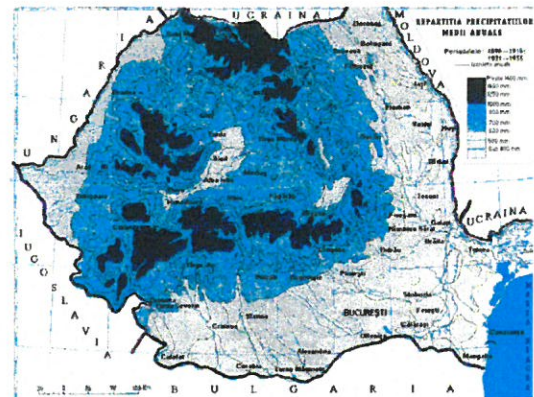
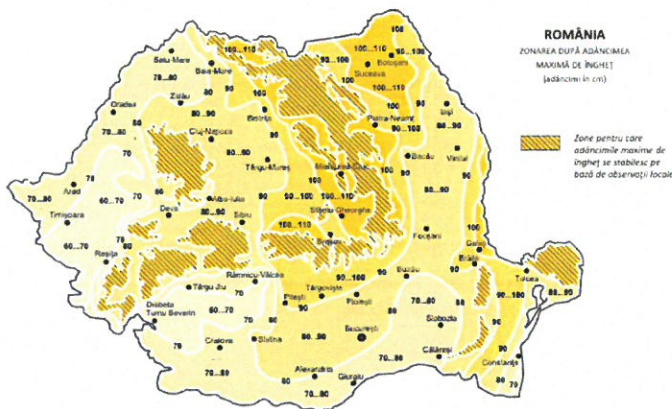
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoi srl@gmail.com

Adâncimea de îngheț și date climatice generale. Adâncimea maximă de îngheț pentru această zonă este de -0,80-0,90 m. Zona studiată se situează la interfața dintre sistemul climatic al Munților Apuseni și cel al Câmpiei Transilvaniei iar toamna și iarna resimte și influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarna la primăvara se face de obicei la mijlocul lunii martie, iar cea de la toamna la iarna în luna noiembrie. Temperatura medie anuală din aer este de +8,2 grade Celsius. Media precipitațiilor anuale atinge 663 mm, cea mai ploioasă luna fiind iunie (99 mm) iar cea mai uscată, februarie (26 mm).



Date geologice generale. Culmea Feleacului prezintă o structură litologică variată formată din nisipuri, gresii nisipoase, marne argiloase și intercalări de tufuri vulcanice. Este sectorul cel mai tipic al depozitelor sarmatice din această parte, în care orizontul nisipos constituie masa predominantă în care s-au dezvoltat concrețiunile grezoase cunoscute sub numele de « concrețiuni de Feleac ». Cu excepția gresiilor și a orizontului de tufuri, celelalte formațiuni sunt ușor fiabile, ceea ce a permis modelării actuale să se manifeste cu ușurință, contribuind la evoluția accentuată a versanților. Peste acestea stau deluvii mai recente formate din argile nisipoase.

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic, climatic. Perimetrul studiat este situat în treimea superioară a versantului nordic al Dealului Feleacului. Acest relief roziv structural este format dintr-o serie de dealuri orientate pe direcția sud și sud-est cu altitudini medii în jur de 700 m și cu cea maximă de 833 m în Vf. Peana. Versantul are o configurație geomorfologică neuniformă, ca urmare a fenomenelor geodinamice.

Apele depozitelor sarmatice sunt cantonate în roci permeabile de tipul nisipurilor, conglomeratelor și gresiilor. Acest complex acvifer este alimentat direct din apa de precipitații și apare mai ales sub forma de petice pe versanți. La contactul cu rocile impermeabile din baza își fac apariția izvoarele.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

Istoricul amplasamentului. Terenul din amplasament este situat in intravilanul loc. Feleacu. Acesta prezinta o slaba inclinare de la E la V cu o panta de cca.5%.

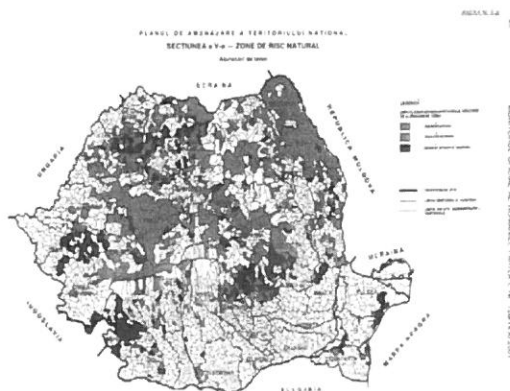
Conditii referitoare la vecinatatile lucrarii. In zona amplasamentului studiat la N-V: drum de acces, la N-E si S-E: parcele cu constructii existente, la V: parcela fara constructii.

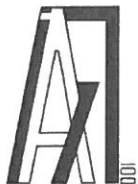
Încadrarea obiectivului in „zone de risc„ (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – sectiunea V – zone de risc.

În conformitate cu Monitorul Oficial al Romaniei: Legea nr. 575/22.10.2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a: Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane și materiale pe o perioada de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru comuna Feleacu se încadrează în zona cu:

- risc redus de producere a unor cutremure de pământ de mare intensitate;
- risc de inundații datorat revarsării apelor unui râu-inexistent;
- risc de alunecări primare sau reactivate – redus-moderat.





S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

Pentru zona amplasamentului studiat considerăm risc redus de producere a unor cutremure, risc inexistent de producere de inundații și risc moderat de alunecări primare/reactivări .

Circulația

Accesul in zona studiata se poate realiza pe drumul existent situat la nord-vest de amplasament.

Terenul studiat este amplasat la est de drumul existent, accesul la zona studiata se realizeaza de pe aceasta cat si de pe drumul propus pe latura vestica. Traficul din zonă este redus, fiind frecventat de utilaje agricole si riverani.

Drumurile nu sunt modernizate, starea lor este corespunzătoare unui trafic cu viteza maximă de 40 km/h.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este inregistrat in C.F. nr. 56055 Feleacu, avand suprafata de 2.546 mp se afla incadrat in zona LMPR-Zona pentru locuinte si functiuni complementare – Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

Caracteristica funcțiunilor ce ocupă zona studiată este de "funcțiunea dominantă-locuire"

Pe terenul studiat nu exista edificate constructii.

Vecinatati: - Nord-Vest – drum existent;

- La Sud – proprietati private – locuinte, teren arabil

- La Est – proprietati private – teren liber ;

În zonă nu sunt servicii .

Indici teritoriali existenti parcela nr. cad. 56055:

S teren din acte conform C.F. nr. 56055 = 2.546 mp

S teren masurata conform C.F. nr. 56055 = 2.517 mp

S constr.existent = 0,00 mp

S desf.existent = 0,00 mp

Regim de inaltime: -

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. = (Sc/St)% = (0,00/2.517)% = 0,00%

Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. = (Sd/St) = (0,00/2.517) = 0,00

Suprafata studiata prin PUZ – 2.546 mp

În zonă nu sunt servicii.

2.5. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor rurale , cu rețele de energie electrică, apa (fara canalizare), gaz.



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

2.6. Probleme de mediu

Zona studiata in care se propune a fi implementat sectorul rezidential este zona pentru locuinte si functiuni complementare, incadrata in zona LMPR.

Activitatile propuse sunt compatibile si nu ridica probleme deosebite de mediu.

Opțiuni ale populației

Atât populația din zonă cât și administrația publică locală încurajează politica de dezvoltare în concordanță cu standardele Uniunii Europene, in zona existand mai multe proiecte in derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiata are o suprafata de 2546 mp.Terenul este situat in intravilanul comunei Feleacu avand destinatia de zona pentru locuinte si functiuni complementare. Folosinta actuala – teren arabil si faneata.

Descrierea investitie :

În urma analizei sectorului rezidential, se impune reglementarea zonelor situate in intravilanul comunei.

Se propune dezmembrare in zona studiata (2546 mp) in scopul construirii de locuinte unifamiliale, fara a se afecta functiunea de baza a zonei (zona locuinte si functiuni complementare).

Zona studiata cuprinde 4 loturi, unul destinat cailor de acces pe latura vestica, care face legatura cu drumul existent la nord-vest de zona studiata si 3 destinate locuintelor unifamiliale, cu o suprafata aproximativ de 700 mp fiecare.

Se propune construirea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime D+P+1E.

Se vor respecta caracteristicile tehnice si indicii teritoriali prezenti in zona.

Accesul se va realiza de pe drumul existent cat si de pe drumul propus pe latura vestica.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul din zona studiata are o declivitate pe directia est-vest, conditiile de fundare fiind bune.

- Se vor amenaja spatii verzi si locuri de parcare in interiorul incintei.
- Se va realiza imprejmuirea pe toate laturile celor 3 parcele

3.3. Modernizarea circulatiei

Accesul in interiorul parcelei se va face de pe drumul propus pe directia nord-sud .
Caile de acces precum si aleile semi-pietonale vor fi dalate sau betonate.
De asemenea se va realiza un drum nou de acces pe latura nord-vestica.

3.4. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei este caracteristic zonelor rurale , cu retele de energie electrica, apa (fara canalizare), gaz

**Apele uzate se vor evacua la tanc septic ecologic dispus pe fiecare parcela.
Incalzirea locuintelor se va face cu centrala termica,pompe de caldura, etc.**



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

3.5. Zonificarea functionala – reglemantari, bilant teritorial, indici urbanistici:

- principalele functiuni propuse ale zonei vor fi:
 - Zona studiata de PUZ = 2.546 mp
Extras C.F. nr. 56055 / Feleacu = 2.546 mp – proprietar Balea Adrian Simion
-
- zona LMPR – Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

H maxim – D+P+1E, P+1E+M

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,6

Indici teritoriali propusi parcel nr. cad. 56055:

S teren masurata conform CF 56055 = 2.517 mp

S teren dezmembrare propusa Lot 1= 705,10 mp

S alei pietonale+parcare propusa = 67,00 mp

S spatiu verde propus = 548,10 mp

S constr. casa unifamiliala propusa = 90,00 mp

S desf. casa unifamiliala propusa = 180,00 mp

Regim de inaltime propus: P+1E

P.O.T. Lot 1=(Sc/St)%=90,00/705,10%= 12,76%

C.U.T. Lot 1= (Sd/St) =180,00/705,10 = 0,25

S teren dezmembrare propusa Lot 2= 705,10 mp

S alei pietonale+parcare propusa = 67,00 mp

S spatiu verde propus = 548,10 mp

S constr. casa unifamiliala propusa = 90,00 mp

S desf. casa unifamiliala propusa = 180,00 mp

Regim de inaltime propus: P+1E

P.O.T. Lot 1=(Sc/St)%=90,00/705,10%= 12,76%

C.U.T. Lot 1= (Sd/St) =180,00/705,10 = 0,25

S teren dezmembrare propusa Lot 3= 735,70 mp

S alei pietonale+parcare propusa = 67,00 mp

S spatiu verde propus = 578,70 mp

S constr. casa unifamiliala propusa = 90,00 mp

S desf. casa unifamiliala propusa = 180,00 mp

Regim de inaltime propus: P+1E

P.O.T. Lot 3=(Sc/St)%=90,00/735,70%= 12,23%

C.U.T. Lot 3= (Sd/St) =180,00/735,70 = 0,24

S teren dezmembrare propusa Drum= 231,80 mp

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. maxim propus=(Sc/St)%= 30,00%

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. maxim propus= (Sd/St) = 0,6

Regim maxim de inaltime : D+P+1E, P+1E+M



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iarfoisrl@gmail.com

Indici teritoriale propusi zona studiata prin PUZ:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Zone funcționale	mp	%
Zona studiată PUZ	2.517,00	100
Suprafata construita propusa	270,00	10,72
Suprafata desfasurata propusa	540,00	
Sup. alei pietonale+parcare	201,00	7,98
Spatiu verde	1.674,90	66,56
Drum propus	371,10	14,74
Total	2.517	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor rurale , cu rețele de transport energie electrică, rețea apa.

Exista posibilitati de racordare la rețeaua de curent electric din zona.

3.7. Consecinte economice si sociale

Investitia propusa contribuie la dezvoltarea localitatii, alaturi de celelate investitii de acelasi profil din zona.

3.8. Categoriile de costuri ce vor intra in atributia beneficiarului sunt :

- amenajare accese din drumul propus
- toate amenajarile si echipamentele necesare investitiei amplasate in interiorul parcelei
- cheltuieli de proiectare, avizare, organizare de santier, etc ale obiectivului propus
- cheltuieli aferente constructiilor propuse, etc

3.9. Protectia mediului

Investiția propusă este în conformitate cu legislația de mediu a Uniunii Europene și prin realizarea acesteia, obiectivul va fi în concordanță cu legislația de mediu a Uniunii Europene.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv și se vor transporta la rampa de deșeuri a localității.

4. CONCLUZII

Obiectivul propus este în beneficiul localității, contribuind la dezvoltarea durabilă a zonei.



Întocmit,
Arh. Robert Iozsa



Turda, mai, 2022