

VIA

S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

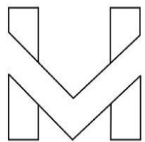
CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA – "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE 6
LOCUINTE UNIFAMILIALE P+1 SI AMENAJARE DRUM DE ACCES LA
PROPRIETATI, OPERATIUNI NOTARIALE, IMPREJMUIRI, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELE EDILITARE"**

Feleacu, zona Mazarele, jud. Cluj

Beneficiar	POP Ioan si sotia POP Lidia Cluj-Napoca, Jud. Cluj, strada Gheorghe Dima, nr. 24, bl. K5, ap. 32
Proiectant	S.C. VIA CONCEPT S.R.L. CUI: 37622053, J12/2830/2017 Str. Dumitru Mocanu, nr. 69, Floresti, jud Cluj tel. +40 754 452 988
Simbol proiect	30 / 2021
Faza proiect	P.U.Z.

IULIE 2021



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu

Borderou

Certificat de urbanism nr. 171 din 05.06.2019

Aviz de oportunitate nr. 15 din 15.04.2019

Documentatie Topo

Extrase de carte funciara

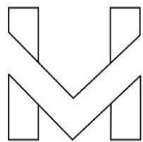
CI beneficiar

Memoriu Tehnic

Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

A. 01 Plan de incadrare in teritoriu si zona	sc. 1:5000
A.02 Plan de incadrare in PUG si in ANCPI	sc. 1:4000 si 1:10000
A. 03 Situatia existenta	sc. 1:600
A. 04 Reglementari urbanistice	sc. 1:600
A.05 Plan mobilare	sc. 1:600
A. 06 Circulatia terenurilor	sc. 1:600
A. 07 Retele edilitare	sc. 1:600
A. 08 Volumetrie	sc. -
A. 09 Masterplan	sc. 1:2500



VIA

S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

Denumirea obiectivului	PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA –„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE 6 LOCUINTE UNIFAMILIALE P+1 SI AMENJARE DRUM DE ACCES LA PROPRIETATI, OPERATIUNI NOTARIALE, IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELE EDILITARE”
Amplasament	Feleacu, zona Mazarele, jud. Cluj
Beneficiar	POP Ioan si sotia POP Lidia Cluj-Napoca, strada Gheorghe Dima, nr. 24, bl. K5, ap. 32
Proiectant	S.C. VIA CONCEPT S.R.L. CUI: 37622053, J12/2830/2017 Str. Dumitru Mocanu, nr. 69, Floresti, jud Cluj tel. +40 754 452 988
Numar proiect	30 / 2021
Faza de proiectare	P.U.Z.

I.02. Obiectul P.U.Z.-ului

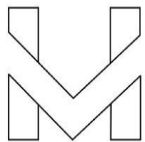
Obiectul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, consta in aprofundarea, dezvoltarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, aceasta fiind situata in zona Mazarele, localitatea Feleacu, judetul Cluj.

Planul urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se edifica in viitor, integrarea si armonizarea acestora cu cele existente in zona si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corestunzatoare cu celelalte zone ale localitatii.

Principalele probleme urmarite in dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt urmatoarele:

-organizarea arhitectural-urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu coerenta;

-transformarea zonei, prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care sa faca posibila edificarea coerenta a viitoarelor constructii, in armonie cu fondul construit existent, dar si cu elementele naturale inconjuratoare;



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

-reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare si deservire edilitara pentru realizarea investitiei propuse;

-completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

-POT, CUT, regim de inaltime si functiuni propuse;

-organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea acestora la circulatia existenta in zona;

-aliniamente si retrageri propuse;

-cresterea calitatii spatiului public, crearea unei ambiante atragatoare si a unei imagini arhitecturale contemporane dar in acelasi timp traditionala.

Conform temei de proiectare intocmite de beneficiar, pe terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se construiasca 6 locuinte unifamiliale individuale.

Amplasamentul studiat include 7 parcele si se intinde pe o suprafata de 5480.00 mp, dupa cum urmeaza:

- CF Nr. **56990** suprafata de 1 066 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

- CF Nr. **57106** suprafata de 783 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

- CF Nr. **57109** suprafata de 707 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

- CF Nr. **57221** suprafata de 710 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

- CF Nr. **57222** suprafata de 800 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

- CF Nr. **57227** suprafata de 707 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

- CF Nr. **57228** suprafata de 707 mp, **POP Ioan si sotia POP Lidia;**

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 171 din 05.06.2019, anexat prezentei documentatii, beneficiarilor POP Ioan si POP Lidia li se cere intocmirea Planului Urbanistic Zonal, inainte de aprobarea Autorizatiilor de Construire.

In acest sens se elaboreaza un P.U.Z. pe o suprafata de 5480.12 mp, in limita parcelelor proprietate POP Ioan si sotia POP Lidia.

Prezentul P.U.Z. se intocmeste in vederea stabilirii conditiilor de construire.

I.03. Surse de documentare

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000.

Anterior elaborarii prezentului studio urbanistic, au fost elaborate si avizate urmatoarele:

P.U.G. Comuna Feleacu

Ridicate topografica – extras de plan Cadastral de Carte Funciara

Aviz de Oportunitate nr. 15 din 15.04.2019

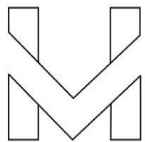
Studiu geotehnic

II. STADIUL ACTUAL

II. 01. Evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studio se afla in zona de sud a localitatii Feleacu, in zona Mazarele.

Aceasta zona are caracter rural, predominand parcelele incadrate ca si terenuri agricole. In ultimi 10 ani, in aceasta zona, functiunea de terenuri agricole a scazut in detrimentul functiunii de locuinte individuale.



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

II. 02. Incadrarea în localitate

Terenurile, aflate in proprietate private conform C.F.-urilor anexate, sunt situate in partea sudica a satul Feleacu, zona Mazarele. Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

In Planul Urbanistic General, terenurile studiate se incadreaza in **UTR_LMPR Zona pentru locuinte si functiuni complementare.**

II. 03. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic – parcela de teren studiată este situată în partea de sud-est a localității Feleacu, pe versantul cu expunere sudică a crestei, care face parte dintr-o înșiruire de culmi constituind cumpana apelor dintre bazinul hidrografic al Somesului Mic aflat la nord și cel al Muresului localizat în partea sudică.

Geologic – zona se caracterizează prin vastă răspândire a formațiunilor Miocene aparținând Sarmatianului, în care predomină nisipurile și gresiile, acestea din urmă formând bancuri cu diferite grosimi sau concrețiuni sferoidale cunoscute în literatură de specialitate sub denumirea “concrețiunilor de Feleac”, care se întâlnesc practic pe raza întregii localități. La suprafața nisipurile indesate care constituie un foarte bun teren de fundare sunt acoperite cu un strat deluvial de argilă nisipoasă sau nisip mai mult sau mai puțin argilos cu grosime în general redusă.

Apa subterana – regimul hidrogeologic al perimetrului din jurul amplasamentului este unul mai complex, determinat de o circulație dezordonată a apelor subterane, în sensul că s-au creat căi preferențiale de curgere în funcție de permeabilitatea locală a terenului. Pe amplasament nu se semnează manifestări naturale de instabilitate a terenului.

Clima – localității este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m.

Stabilitatea terenului – Pe amplasament nu se semnează manifestări naturale de instabilitate a terenului.

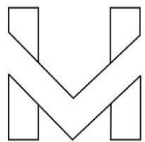
În concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

II. 04. Circulația

Accesul auto și cel pietonal pe teren se realizează pe latura Estică a parcelei, din drumul principal.

II. 05. Ocuparea terenurilor

Pe terenurile care au generat P.U.Z.-ul nu există nici o clădire. La nivel de zonă se poate spune că există o funcțiune predominantă, cea de locuințe unifamiliale individuale.



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

II. 06. Echipare edilitara

Terenul apartine unei zone dotate cu retea de apa curenta, retea de electricitate si retea de gaze naturale. Lipseste in zona reteaua de canalizare. Pentru fiecare parcela se va propune cate o fosa septica.

II. 07. Probleme de mediu

Construciile functiunilor propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenurilor de constructii cat mai optimizate, cu o ocupare de spatii verzi care sa respecte cerintele Regulamentului Local de Urbanism.

Funciunea propusa pentru amplasamentul studiat este cea de locuinte unifamiliale. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav 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.

II. 08. Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a primit avizul de oportunitate **nr.15 din 15.04.2019** din partea *Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Cluj* care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal datorita faptului ca zona studiata necesita o noua parcelare in urma stabilirii necesitatii extinderii noului drum, astfel incat sa faca legatura intre cele doua drumuri existente in zona .

Planul Urbanistic General al Localitatii Feleacu detine prevederi urbanistice pentru zona studiata, care vor ramane valabile pentru noul Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, in care se vor reglementa urmatoarele:

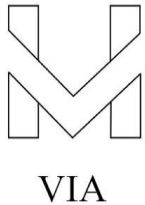
- realizarea unei circulatii fluente si coerente ,,
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate,
- echiparea tehnico-edilitara in functie de noile investitii, corelarea lor fata de cele existente,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona,
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal,
- consultarea populatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 01. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt numeroase si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

III. 02. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG zona se afla in UTR_LMPR

Destinatia zonei: **zona pentru locuinte si functiuni complementare.**

Functiunea dominanta:

Locuirea.

Functiuni complementare:

Activitati agricole si zootehnice, mestesugaresti si de mica industrie, activitati comerciale – comert en-detail, functiuni de cult, functiuni cultural-sportive, functiuni pentru ocrotirea sanatatii, monumentelor de for public, functiuni comerciale, alte functiuni de interes public.

Utilizari permise :

Amplasarea de locuinte permanente, amplasare de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale, amplasare de locuinte sezoniere sau temporare, amplasare de monumente comemorative, amplasare de firme si panouri publicitare, amplasare de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare, cladiri pentru ocrotirea sanatatii, monumente de for public, complexe comerciale, alte functiuni de interes public.

Utilizari interzise :

Se instituie interdictie de construire in zonele de protectie a retelelor electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ce strabat zona de locuinte.

Obiectivele se vor amplasa pe strazi nou infiintate la minim 5 m de la limita de proprietate.

Cladirile indiferent de destinatie, vor respecta urmatoarele distante fata de limita parcelelor vecine :

(a) Minim 3 m retragere laterala ;

(b) Minim 5 m retragere fata de limita posterioara si fata de noul drum.

Pentru pastrarea aspectului caracteristic zonei se instituie urmatoarele interdictii: folosirea tablei la invelitoarea acoperisurilor tip sarpanta, folosirea azbocimentului, folosirea placajelor din placi ceramice, folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

Parcela este considerata construibila daca face dovada accesului la un drum public.

Regimul maxim de inatime al cladirilor vor fi : D+P+1E sau P+E+M, front la strada minim 12 m.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

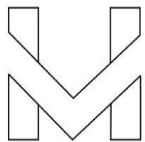
UTR_LMPR- POT maxim = 30%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

UTR_LMPR - CUT maxim = 0.6 mp.ADC/ mp. Teren

III. 03. Valorificarea cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal, va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate.



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

Cadrul natural va fi protejat prin pastrarea si amenajarea spatiilor verzi cu vegetatie plantata, arbori si pomi de inaltime medie si inalta. Prin amplasarea constructiei se va asigura o cat mai buna insorire a intregului ansamblu.

III. 04. Modernizarea circulatiei

Se vor conserva, de regula, accesul actual, reseaua existenta de alei, profile transversale si tipuri de imbracaminti ale acestora, ca parte esentiala a imaginii urbane si a compozitiei.

Accesul auto si pietonal in ansamblu se va realiza de pe latura vestica printr-un drum amenajat care va avea o latime de 7.00 m.

III. 05. Zonificare functionala –reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

UNITATE TERITORIALA EXISTENTA :

UTR_LMPR

Destinatia zonei: **zona pentru locuinte si functiuni complementare.**

Funciunea dominanta:

Locuirea.

Funciuni complementare:

Activitati agricole si zootehnice, mestesugaresti si de mica industrie, activitati comerciale – comert en-detail, functiuni de cult, functiuni cultural-sportive, functiuni pentru ocrotirea sanatatii, monumentelor de for public, functiuni comerciale, alte functiuni de interes public.

Utilizari permise :

Amplasarea de locuinte permanente, amplasare de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale, amplasare de locuinte sezoniere sau temporare, amplasare de monumente comemorative, amplasare de firme si panouri publicitare, amplasare de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare, cladiri pentru ocrotirea sanatatii, monumente de for public, complexe comerciale, alte functiuni de interes public.

Utilizari interzise :

Se instituie interdictie de construire in zonele de protectie a retelelor electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ce strabat zona de locuinte.

Obiectivele se vor amplasa pe strazi nou infiintate la minim 5 m de la limita de proprietate.

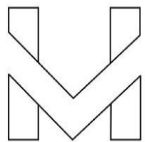
Cladirile indiferent de destinatie, vor respecta urmatoarele distante fata de limita parcelelor vecine :

(a) Minim 3 m retragere laterala ;

(b) Minim 5 m retragere fata de limita posterioara si fata de noul drum.

Pentru pastrarea aspectului caracteristic zonei se instituie urmatoarele interdictii: folosirea tablei la invelitoarea acoperisurilor tip sarpanta, folosirea azbocimentului, folosirea placajelor din placi ceramice, folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

Parcelea este considerate construibila daca face dovada accesului la un drum public.



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

Regimul maxim de inatime al cladirilor vor fi : D+P+1E sau P+E+M, front la strada minim 12 m.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

UTR_LMPR - POT maxim = 30%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

UTR_LMPR - CUT maxim = 0.6 mp.ADC/ mp. Teren

UNITATE TERITORIALA PROPUSA :

UTR_LMPR

Destinatia zonei: **zona pentru locuinte si functiuni complementare.**

Functiunea dominanta:

Locuirea.

Functiuni complementare:

Activitati agricole si zootehnice, mestesugaresti si de mica industrie, activitati comerciale – comert en-detail, functiuni de cult, functiuni cultural-sportive, functiuni pentru ocrotirea sanatatii, monumentelor de for public, functiuni comerciale, alte functiuni de interes public.

Utilizari permise :

Amplasarea de locuinte permanente, amplasare de anexe gospodaresti, altele decat adaposturi pentru animale, amplasare de locuinte sezoniere sau temporare, amplasare de monumente comemorative, amplasare de firme si panouri publicitare, amplasare de constructii si instalatii, anexe ale retelelor edilitare, cladiri pentru ocrotirea sanatatii, monumente de for public, complexe comerciale, alte functiuni de interes public.

Utilizari interzise :

Se instituie interdictie de construire in zonele de protectie a retelelor electrice aeriene de inalta si medie tensiune, ce strabat zona de locuinte.

Obiectivele se vor amplasa pe strazi nou infiintate la minim 3 m de la limita de proprietate.

Pentru pastrarea aspectului caracteristic zonei se instituie urmatoarele interdictii: folosirea tablei la invelitoarea acoperisurilor tip sarpanata, folosirea azbocimentului, folosirea placajelor din placi ceramice, folosirea firmelor luminoase cu lumina pulsatorie.

Parcelea este considerate construibila daca face dovada accesului la un drum public.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

UTR_LMPR - POT maxim = 30%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

UTR_LMPR- CUT maxim = 0.6 mp.ADC/ mp. Teren

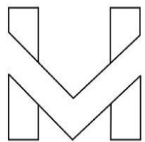
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):

Parcela minima va fi de 700 mp pentru o unitate locativa individuala.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

Cladirile ce se vor amplasa pe strazi nou infiintate la minim 5 m de la limita de proprietate.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor :



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

Cladirile indiferent de destinatie, vor respecta urmatoarele distante fata de limita parcelelor vecine :

(a) Minim 3 m retragere laterala ;

(b) Minim 5 m retragere fata de limita posterioara si fata de noul drum.

Circulatii si accese:

Se va elabora un proiect pentru amenajarea drumului. Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie.

Stationarea autovehiculelor:

Stationarea vehiculelor se va face exclusiv in interiorul parcelelor individuale.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

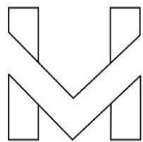
Regimul maxim de inatime al cladirilor vor fi : D+P+1E sau P+E+M.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.-UL

BILANT TERITORIAL UTR_10*				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren studiată in puz	5 480.00	100	5 480.00	100
din care:				
A.Domeniu public	0	0	0	0
B.Domeniu privat	5 480.00	100	5 480.00	100
A. Domeniu public	0	0	0	0
din care:				
1.Circulatii pietonale si auto	0	0	0	0
2.Spatii verzi amenajate	0	0	0	0
B. Domeniu privat	5 480.00	100	5 480.00	100
din care:				
1.Suprafata construita	0.00	0	883	16.11
2. Circulatii pietonale si auto	0.00	0	1 330.26	24.28
3. Spatii verzi amenajate	0.00	0	3 266.74	59.61
P.O.T.	0%		16.11%	
C.U.T.	0.00 ADC/mp teren		0.48 ADC/mp teren	

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELE STUDIAȚE ÎN P.U.Z.

BILANT TERITORIAL					
C.F. 56990, C.F. 57106 C.F. 57709, C.F. 57221 C.F. 57222, C.F. 57227, C.F. 57228		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren	5 480.00	100	5 480.00	100



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

2	2.1	S constr.	0.00	0	883	16.11
	2.2	S constr. desf.	0.00	-	2 649	-
		S spatii verzi amenajate	0.00	0	3 266.74	59.61
		S spatii verzi neamenaj.	5 480.00	100	0.00	0
		S pietonale	0.00	0	355.80	6.49
		S auto+parcari	0.00	0	974.46	17.78
		POT	0.00%		16.11%	
		CUT	0.00		0.48	
3	H comisa		-		5	
4	H maxim		-		9	
5	Regim de inaltime		-		D+P+1E sau P+E+M	

III. 06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa –Constructiile propuse se vor alimenta din retea publică a localitatii;

Canalizarea -Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in fose septice individuale pentru fiecare parcela.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul este conectat la retea de joasa tensiune existenta in zona.

Telecomunicatii - Amplasamentul este conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Amplasamentul este conectat la retea publică de alimentare cu gaze naturale.

Gospodarie comunală - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

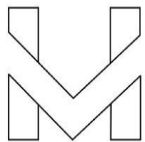
III. 07. Protectia mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, intru cat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in retea publică de canalizare.

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.

Plantari de zone verzi



S.C. VIA CONCEPT&PROIECT S.R.L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Dumitru Mocanu, nr.69, Floresti, jud. Cluj , CUI: 37622053, J12/2830/20

CONTACT: alida.visan@gmail.com tel. +40 754 452 988

VIA

Se va pastra un minim de 30% din suprafata pentru spatii verzi. Se vor planta arbori si arbusti, in special in zona cuprinsa imobilele de locuinte, unde se vor amenaja spatii verzi de loisir si de joaca pentru copii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

Zona studiata nu face parte din zone protejate.

III. 08. Obiective de utilitate publica

Realizarea investitiei duce la cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi, finantate de investitor;

Investitia va aduce venituri directe la bugetul local sub forma de taxe si impozite pe proprietate, pentru imobilele ce se vor realiza pe teren;

Noul ansamblu, integrat corect in contextul zonei, ar aduce un plus de valoare imobiliara.

Realizarea drumului propus cu posibilitate de extindere, va lega cele doua drumuri existente in zona, rezultand o imbunatatire majora a circulatiei auto in zona.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic Zonal
- circulatii si echipare edilitara.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari rurale durabile.

Realizarea investitiei intr-un termen cat mai scurt este un factor esential in dinamizarea refacerii urbanistice a zonei, cu efecte pozitive asupra peisajului rural si implicit asupra calitatii vietii si a comportamentului social al cetatenilor.

Intocmit,

arh. Andreea BODEA

Sef de proiect,

arh. urb. Alida VISAN

