

**FIȘA PROIECTULUI**

<b><u>Denumirea lucrării</u></b>	ELABORARE P.U.Z. PENTRU OPERATIUNI NOTARIALE – PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE; IMPREJMUIRE; AMENAJARI EXTERIOARE; BRANSAMENTE
<b><u>Amplasament</u></b>	comuna Feleacu, județul Cluj.
<b><u>Beneficiar</u></b>	MEDIAHOUSE DIREKT S.R.L. C D M BUSINESS AGENCY S.R.L. NICULAI ROZALIA; NICULAI ALINA ALEXANDRA; POPA ALICE-BIANCA
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS-FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
<b><u>Nr. documentație</u></b>	P657/ 2017
<b><u>Data</u></b>	IANUARIE 2019

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

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Laura POP

Arh. Bogdan MANOLE

Arh. Simona ZINCA

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. Introducere****ELABORARE P.U.Z. PENTRU OPERATIUNI NOTARIALE – PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE; ÎMPREJMUIRE; AMENAJARI EXTERIOARE; BRANSAMENTE.**

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului - C D M BUSINESS AGENCY S.R.L. cu sediu in Cluj Napoca, str. Duiliu Zamfirescu, nr. 4; MEDIAHOUSE DIREKT S.R.L. cu sediul in Cluj Napoca, str. Aleea Garofita, nr. 1; NICULAI ROZALIA cu domiciliul in Cluj Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 97/25; NICULAI ALINA ALEXANDRA cu domiciliul in Cluj Napoca, Alea Bizusa, nr. 2, sc.1/41 si POPA ALICE-BIANCA cu domiciliul in Cluj Napoca, str. Teodor Mihali, nr. 2, sc. 2/51.

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

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	<b>:</b>	<b>ELABORARE P.U.Z. PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE – PARCELARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE; ÎMPREJMUIRE; AMENAJĂRI EXTERIOARE; BRANSAMENTE</b>
<b>AMPLASAMENT</b>	<b>:</b>	<b>comuna Feleacu, județul Cluj</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>:</b>	<b>C D M BUSINESS AGENCY S.R.L. MEDIAHOUSE DIREKT S.R.L.; NICULAI ROZALIA; NICULAI ALINA ALEXANDRA; POPA ALICE-BIANCA</b>
<b>PROIECTANT</b>	<b>:</b>	<b>S.C. TRANS FORM S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca</b>
<b>FAZA</b>	<b>:</b>	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
<b>NR. DOCUMENTAȚIE</b>	<b>:</b>	<b>657/2018</b>
<b>DATA</b>	<b>:</b>	<b>Ianuarie 2019</b>

**1.2. Obiectul lucrării****● Solicitări ale temei-program**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al comunei Feleacu, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 153 din 04.05.2018.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform Tabel 1 – extrase C.F.

**TABEL 1 – extrase C.F.**

SITUATIA TERENURILOR						
nr. Crt.	nr. Cad.	Arie conform C.F.	Proprietar	Categorie de folosinta	Intravilan	observatie/referinte
1	52863	1404	Mediahouse Direkt SRL	arabil	da	teren neimprejmuit
2	51194	1800	C D M Business Agency S.R.L.	faneata	da	teren neimprejmuit
3	51858	1000	Niculai Rozalia Niculai Alina Alexandra Popa Alice- Bianca	faneata	da	teren neimprejmuit
<b>TOTAL</b>		<b>4204</b>				

În prezent terenul este liber de construcții.

Se propun următoarele lucrări:

- Comasare parcele și reparcelare teren;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă ;
- Amplasare ministație de epurare
- Amenajare exterioare;
- Operațiuni notariale.

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

Conform C.U. nr. 153 din 04.05.2018 emis de Primăria Comunei Feleacu terenul se află parțial în U.T.R. – UTR 13- zonă case de locuit și funcțiuni complemetare, și parțial în UTR 14 -zonă spații verzi , sport, turism, agrement și zona păduri și perdele ferestiere de protecție

**Reglementări aferente U.T.R. 13, extras R.L.U. aferent P.U.G.:**

**UTILIZĂRI ADMISE**

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei. Funcțiunile permise sunt următoarele:

- Amplasarea de locuințe permanente;
- Amplasarea de anexe gospodărești, altele decât adăposturi pentru animale;
- Amplasarea de locuințe sezoniere sau temporare
- Amplasarea de monumente comemorative (cruci, troițe)
- Amplasarea de construcții și instalații, anexe ale rețelelor edilitare;
- Locașe de cult;
- Clădiri și dotări cultural-sportive;
- Clădiri pentru învățământ;
- Complexe comerciale;
- Alte funcțiuni de interes public.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (conform PUG)**

Anexe gospodărești (adăposturi pentru animale) în condițiile respectării normativelor privind numărul maxim de animale și distanțele față de locuințe; prevederilor R.L.U. privind amplasarea în interiorul parcelei precum și cu respectarea acordului de mediu.

Activități agroturistice (pensiuni) cu condiția ca numărul camerelor de cazare să fie de minim 3, cu încadrarea în condițiile avizelor de igienă și sănătate publică.

Activități meșteșugărești și de mică industrie, cu respectarea următoarelor condiții: să se desfășoare activități nepoluante; să nu prezinte riscuri tehnologice majore; să nu necesite suprafețe și volume mari de depozitare; să nu determine un trafic auto intens și să se încadreze în condițiile normelor și avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena și sănătatea publică și de stingere a incendiilor.

Activități comerciale en-detail și activități de alimentație publică, cu următoarele condiții: să se încadreze în condițiile normelor și avizelor de protecție a mediului, de protecție a muncii, de igiena și sănătatea publică, sanitar veterinar și de prevenire și stingere a incendiilor; să nu comercializeze produse toxice (insecticide, pesticide etc.) sau produse ușor inflamabile.

Instituții publice și funcțiuni de interes general.

Următoarele categorii de clădiri se vor amplasa în baza unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D): complexe comerciale; atelier pentru mica industrie; localuri de alimentație publică; obiectivele de interes public.

În zonele UTR 13 construirea de locuințe și de alte obiective se va face numai în urma unui studiu geotehnic, care va stabili condițiile de fundare și de protecție împotriva infiltrărilor apelor, ca măsuri de stopare a proceselor de alunecări de teren.

### **INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE (conform PUG)**

Asupra parcelelor din UTR 13 – Zona de locuințe Faget – Podu Lupii se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale prin care se vor stabili: parcelarea, traseele străzilor, lucrările de echipare tehnico-edilitare. Intocmirea planurilor urbanistice zonale se va face numai în urma întocmirii unor studii geotehnice care vor stabili zonele și condițiile de constructibilitate.

### **INTERDICȚII DEFINITIVE (conform PUG)**

Se instituie interdicție definitivă de construire în zonele de protecție a rețelelor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune, ce străbat zona de locuințe. Lățimea zone de protecție va fi de 15 m de o parte și de alta a liniilor de înaltă tensiune și de 5 m de o parte și de alta a liniilor de medie tensiune. La autorizarea construcțiilor situate pe parcele afectate de vecinătatea LEA se va solicita avizul proprietarului rețelei.

**Reglementări aferente U.T.R. 14 – subzona PPP – subzona perdele de protecție, extras R.L.U. aferent P.U.G.:**

### **UTILIZĂRI ADMISE (conform PUG)**

Terenurile situate în zona P se pot utiliza pentru:

- construcții și amenajări pentru recreere, inclusiv case de vacanțe, în PTSb;
- construcții de case de vacanță din structuri ușoare, pe fundații izolate în PTSa;
- construcții și amenajări sportive în subzonele PTSa și PTSb;
- plantații de protecție a cursurilor de apă în zona PPP;
- exploatarea resurselor – fân și lemn – rezultate din activități de întreținere

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (conform PUG)**

Terenurile din subzona PPP se pot utiliza pentru activitățile următoare, în condițiile specifice -lucrări

hidrotehnice.

### **INTERDICTII DEFINITIVE (conform PUG)**

Asupra UTR 14 se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unor PUZ-uri care să soluționeze zonele de vacanță din punct de vedere urbanistic.

În subzonele PTS din UTR 14 construirea de locuințe de vacanță și alte obiective se va face numai în urma efectuării unui studiu geotehnic, care va stabili condițiile de fundare și protecție împotriva infiltrării apelor, ca măsuri de stopare a proceselor de alunecări de teren.

### **1.3. Surse documentare**

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

- Proiect actualizare PUG Comuna Feleacu întocmit de Conproex Construct SRL

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

- C.U. nr. 153 din 04.05.2018.
- Studiu geotehnic preliminar întocmit de către Geotehnic Consult SRL
- Studiu topografic întocmit de ing. Brie Lucian Călin

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

- **Date privind evoluția zonei**

Dealul Feleac a fost o lungă perioadă de timp neconstruit, în ultima perioadă necesitate tot mai mare de dezvoltare a orasului și cererea tot mai mare de locuințe a dus la nevoia urbanizării acestor terenuri.

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

Zona este una de interes deosebit dată fiind proximitatea cu Municipiul Cluj Napoca precum și a terenului neconstruit din această zonă, aici manifestându-se o tendință de ocupare cu funcțiuni de locuit a terenurilor libere în proximitatea municipiului Cluj Napoca.

- **Potențial de dezvoltare**

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

- **Localizare în municipiu** – amplasarea noilor obiective se propune a fi făcută într-o zonă în apropierea municipiului Cluj Napoca, dar și în apropierea centrului comunei Feleacu.
- **Geomorfologia terenului** – terenul prezintă o pantă proeminentă de la sud la nord, având o diferență de nivel de aproximativ 25 m de la punctual nord-vestic la punctual sud-estic.
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în zonă există rețelele electrice, de la care se va face racordul pentru imobilele noi propuse. Rețeaua de apă se găsește la aproximativ 400 m, față de amplasament, iar canalizarea se va realiza printr-o ministație de epurare, până la momentul în care se va prelungi rețeaua orașului.

## 2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Feleacu în Trup 1.5. Zona este pe un versant cu expunere nordică, în apropierea centrului Wonderland Resort.

Zona studiată în P.U.Z. este delimitată la nord de drumul de acces, iar pe restul laturilor de parcele în proprietate privată. Pe latura de V terenul se învecinează cu un șantier în lucru.

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

În apropiere se află str. Calea Turzii E81, drum European intens circulat ce face legătura între municipiul Cluj Napoca și comuna Feleacu.

Alte elemente definitorii din punct de vedere urbanistic sunt:

- În apropiere de Wonderland Resort.
- Stația Meteo Feleac

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Suprafața terenului este în pantă, având o declivitate de aproximativ 21 %.

- **Rețeaua hidrografică**

Apa subterana a fost interceptată la 1.80 m de la CTN. În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri specifice pentru hidroizolarea ei.

- **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.

- **Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Din punct de vedere geologic terenul este alcătuit din depozite sarmațiene formate din nisipuri galbene cafenii/roșcate cuarțice, ce apar la zi. Apele subterane au fost interceptate în zona unui foraj în zona nord-estică a terenului la 1,80m de la cota terenului natural. În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri speciale pentru hidroizolarea ei.

Seismic, perimetrul municipiului Cluj-Napoca se încadrează în zona de gradul 6 de intensitate macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93, respectiv în zona F, conform normativului P100-92, cu valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani,  $a_g=0,10$  g și valoarea perioadei de colț,  $T_c=0,7$  sec.

Se recomandă adoptarea unei adâncimi de fundare  $D_f \geq 2,00$ m de la cota terenului natural.

Se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață (fundații izolate/ continue/ radier general) adaptate

la sistemul suprastructural. Se va folosi un beton minim C16/20 – beton armat. Pentru adâncimi de fundare peste 1,10m normativul NP 112-2013 prevede lățimea tălpii fundației de 0,5m.

Se va asigura o bună hidroizolație orizontală și verticală a infrastructurii, cu material de calitate.

Golurile rămase în jurul fundației și elevației vor fi bine umplute cu pământ compactat ( $D \geq 98\%$ ) imediat după decofrarea elevației.

Ultimul strat de pământ (20 cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații pe măsura posibilității execuției fundațiilor pe zona respectivă.

La săpături mai mari de 2,00m, se va asigura sprijinirea malurilor. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1,00m de marginea săpăturii.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

- **Riscuri naturale**

Arealul cercetat 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. Totuși alunecări de suprafață se pot produce din cauza stării foarte afânate a terenurilor necoezive (nisipuri) precum și a apelor de infiltrație.

## 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.**

Accesul la teren se poate realiza din două laturi. Unul dintre accese se realizează din Calea Turzii pe drumul de acces de la Wonderland Resort. Iar cel de al doilea acces se realizează din str. Dianeii. O porțiune de drum este asfaltat. Drumul care duce până în dreptul terenurilor este pietruit, cu lățimi variabile pe o distanță de aproximativ 400 m.

În prezent pe limita de vest a terenului se află un șantier în lucru, care are accesul pe aceeași cale.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

În viitor pe limita de sud a terenului se preconizează realizarea unor ansambluri rezidențiale care vor implica și realizarea infrastructurii.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată*

Prin PUG Feleacu, zona este încadrată parțial în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, și parțial în zona pădurilor și perdelelor forestiere de protecție.

- *Relationari intre functiuni*

Fonic, vizual și olfactiv aria terenurilor studiate se încadrează în contextul funcțiilor propuse prin PUG sau existente în zonă.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit*

Terenurile studiate sunt libere de construcții sau alte amenajări.

- *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

Serviciile asigurate în zonă sunt cele oferite de Wonderland Resort, la aproximativ 550 m față de



terenurile studiate.

Centrul comunei Feleacu se află la o distanță de aproximativ 1,5 km față de amplasament.

- *Asigurarea cu spații verzi*

În prezent terenul este liber de construcții. Prin CF terenurile figurează ca și fânață și arabil, intravilan. Amplasamentul studiat este străbătut de UTR PPP, zona perdelor de protecție, în proporție de 38%.

- *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*

- Lipsa unor dotări și servicii care să privească locuirea din zonă.
- Lipsa unor obiective de interes cu referire la localitate care să sporească atractivitatea zonei.
- Lipsa rețelelor edilitare.

## 2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu electricitate se află la stradă.

Rețeaua de apă se află la aproximativ 400 de m față de amplasament. În prima fază imobilele vor fi alimentate cu apă de la puțuri forate. Apele menajere rezultate vor fi deversate într-o ministație de epurare. Ulterior rețeaua de apă va fi prelungită, acesta fiind la aproximativ 400m față de teren.

## 2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu prezintă problem de mediu. Zona este la începutul dezvoltării urbanistice.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Cererea de locuințe în municipiul Cluj Napoca este una tot mai mare, astfel că zona este una de interes deosebit, fiind în proximitatea acestuia.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Realizarea unor locuințe semicolective
- Modernizarea străzilor adiacente terenului
- Echiparea edilitară pentru construcțiile propuse

#### - Regimul juridic

Teren situat în intravilanul comunei Feleacu. Terenurile sunt în proprietate privată a beneficiarului.

#### - Regimul economic

Folosința actuală a terenurilor este de arabil și fânață, conf. CF nr. 52863, 51194 și 51858.

### Destinația zonei conform P.U.G.:

#### UTR 13- zona casă de locuit și funcțiuni complementare

S.C. TRANS FORM S.R.L.  
Adresa:  
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania  
Telefon/Fax: 0040 264 430687  
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846  
Capital social: 400 RON  
Cont:  
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca  
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

[www.trans-form.ro](http://www.trans-form.ro)

## UTR 14 (PPP\_ zona spații verzi, sport, turism, agrement și zona păduri și perdele forestiere de protecție)

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

#### Reglementări aferente U.T.R. 13, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă, cu funcțiuni complementare de activități agricole și zootehnice, activități meșteșugărești și de mică industrie, activități comerciale – comerț en detail; funcțiuni de cult, cultural-sportive, de ocrotirea sănătății, monumente de for public, funcțiuni comerciale sau alte funcțiuni de interes public.

**Reglementări aferente U.T.R. 14 – subzona PPP – subzona perdele de protecție, extras R.L.U. aferent P.U.G.:** Funcțiunea dominantă este de protecție a unor elemente naturale și recreere și activități sportive. Se admit funcțiuni complementare care deservește funcțiunile de bază.

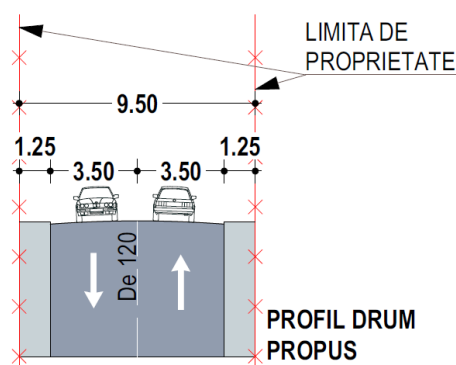
### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul se află pe dealul Feleacului, având o orientare nordică, și o pantă accentuată de aproximativ 21%. Terenul are deschiderea la drum pe latura de nord. Propunerea vizează construirea către latura nordică a terenului, cu acces imediat din stradă, valorificând astfel terenul aflat în amonte de construcții.

Dezvoltarea propusă valorifică cadrul natural prin conformarea clădirilor pe panta terenului, sistematizarea verticală ținând cont de aceasta și profitând de priveliștea oferită de poziția acestui amplasament.

### 3.4. Modernizarea circulației

Străzile din zonă sunt cu lățimi variabile. Prezenta documentație propune corelarea profilului stradal cu studiile urbanistice în lucru cu care se învecinează acesta. Astfel, se propune un profil de strada de 9,50m, cu două benzi de circulație auto, cu lățimea de 3,50m și trotuare de o parte și de alta a circulației auto cu o lățime de 1,25m fiecare.



### 3.5. Zonificarea funcțională

- **Reglementări**

Conform zonării propuse prin Planul Urbanistic Zonal rezultă principalele subunități funcționale:

1. Locuințe colective
2. Spații verzi amenajate

Gruparea pe unități și subunități teritoriale este următoarea:

**UTR 13a – Subzonă predominant rezidențială, cu condiții speciale de fundare- se referă la jumătatea de la nord a parcelelor studiate**

**UTR PPPa – Subzonă perdelelor de protecție – jumătatea sudică a parcelelor studiate.**

- **Bilanț teritorial**

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - Subzone	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Locuire individuala, semicolectiva, colectiva	2585.00	61.49%	2585.00	61.49%
2	Zona perdelelor de protecție	1619.00	38.51%	1619.00	38.51%
<b>ZONA PUZ</b>	<b>Total</b>	<b>4,204.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,204.00</b>	<b>100.00%</b>

Gruparea pe unități și subunități teritoriale este următoarea:

- **Indici urbanistici**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR 13a este de maxim 30% și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR 13a este de maxim 0,9.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) aferent UTR PPPa este de maxim 2% și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) aferent UTR PPPa este de maxim 0,1.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. Feleacu "Construire locuințe familiale; împrejurire; amenajări exterioare; bransamente; operațiuni notariale"

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

**Alimentarea cu apă** în prima etapă alimentarea cu apa se va face prin puțuri forate.

**Evacuarea apelor menajere** se va realiza într-o ministație de epurare ampalsată pe parcelele proprietarilor.

**Alimentare cu energie electrică** se va realiza prin bransarea la rețeaua electric existență la drumul la care au acces parcelele.

**Alimentarea cu gaze naturale:** nu este cazul.

**Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.** Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv în spații special amenajate, în tomberoane îngropate.

### **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 de 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 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 ministație 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 deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapa 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:** 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 4204 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse și pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile.

**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 PUG Feleacu atât în conformitate cu funcțiunile propuse cât și prin regimul de înălțime propus. Planul a fost corelat cu planurile vecine existente și aprobate sau în curs de realizare cum ar fi șantierul în lucru de pe latura de V, autorizat cu AC nr. 47 din 29.07.2014, care a avut la bază un plan avizat cu HCL din 26.06.2014.

Pe latura de nord-vest planul se corelează cu PUZ în lucru "Realizări obiective în zona de locuințe și funcțiuni complementare prin extindere PUZ aprobat prin HCL nr. 32 din 30 mai 2014". Către colțul dinspre nord-est planul se corelează cu planul în lucru al beneficiarilor Proorocu Marian, în acest moment în stadiu de Aviz de oportunitate.

Toate planurile și proiectele cu care se corelează planul au aceleași funcțiuni și regim de înălțime.

**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

**S.C. TRANS FORM S.R.L.**

Adresa:

Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania

Telefon/Fax: 0040 264 430687

E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

Cont:

RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca

RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

**www.trans-form.ro**

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 în spații amenajate pe teritoriul parcelelor rezultate.

#### **d) problemele de mediu relevante pentru plan**

Pentru alimentarea cu apă, în prima etapă este prevăzut a se realiza foraje, urmând ca, atunci când condițiile tehnice vor permite, să se prelungească rețeaua de apă existentă la aproximativ 400 m față de terenuri. Pentru evacuarea apelor se va prevedea o ministație de epurare amplasată pe terenurile care fac obiectul acestui PUZ. În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru toate terenurile.

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 localității Feleac 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. Aceasta acțiune are loc o singură dată.

##### **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 aproximativ 0,42 ha. Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

##### **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 sau inundații, 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 într-o zonă de patrimoniu cultural.

**ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

Având în vedere funcțiunea propusă de locuire, precum și numărul limitat de locuințe posibile, 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**

Situația proprietăților din zona studiată se prezintă astfel:

	BILANȚ TERITORIAL - Utilizari	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	0.00	0.00%	1261.20	30.00%
2	Circulații auto si pietonale private la nivelul parcelelor	0.00	0.00%	1261.20	30.00%
3	Spații verzi private la nivelul parcelelor	0.00	0.00%	1681.60	40.00%
4	Teren liber de constructii	4204.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONA PUZ	<b>Total</b>	4204.00	100.00%	4204.00	100.00%

În vederea realizării obiectivelor nu este necesară trecerea în domeniul public a vreunei suprafețe de teren.

Intocmit,  
arh. Laura Pop