

FOAIA DE PREZENTARE

Denumirea lucrării : EXTINDERE SI ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU
HCL NR. 6/31.01.2012
Zona Faget - Podul Lupii, com.Feleacu, jud. Cluj

Beneficiar:MARZA DARIUS-ENEEA SI ASOCIATII
str. Jupiter,nr.5/11, localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament : Zona Faget - Podul Lupii, com.Feleacu, jud. Cluj

Faza de proiectare:Documentație pentru obținerea
avizului PUZ

Proiectant : SC CONPROEX CONSTRUCT SRL Cluj-Napoca, Str. Liviu Rebreanu nr. 4/3
Tel-Fax: 0264-414856, 0745-615750

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : EXTINDERE SI ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT
CU HCL NR. 6/31.01.2012

Beneficiar: MARZA DARIUS-ENEEA SI ASOCIATII
str. Jupiter, nr.5/11, localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament : Zona Faget - Podul Lupii, com. Feleacu, jud. Cluj

1.2. Obiectul lucrării

Proprietarii terenului din Zona Faget - Podul Lupii, com. Feleacu, jud. Cluj, situate in intravilan doresc se construiasca in conformitate cu prevederile PUG comuna FELEACU pentru zona in cauza.

Conform P.U.G. si R.L.U. zona este destinata terenurilor arabile si fanatelor, si se propune EXTINDERE SI ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL NR. 6/31.01.2012.

UTR 4

subzona PTSb- subzona terenuri sportive,
locuinte de vacanta, amenajari pentru recreere
si agrement cu conditii normale de fundare

POT MAX=25%; CUT MAX.=1

REGIM DE INALTIME $D(S)+P+1E+Er(M)$

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie realizarea obiectivelor destinate UTR-ului mentionat anterior.

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General al comunei Feleac si Regulamentul local de urbanism;

Ridicare topo vizata de catre O.J.C.G.C.;

P.U.Z. APROBAT CU HCL NR. 6/31.01.2012.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE:

2.1. Evolutia zonei

Zona are in prezent destinatia de "curti constructii", "arabil" si "faneata".

Zona are un potential bun de dezvoltare.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona este inclusa in intravilanul localitatii Feleacu, conform PUG Feleacu UTR 4- subzona PTSb- subzona terenuri sportive, locuinte de vacanta, amenajari pentru recreere si agrement cu conditii normale de fundare – teren studiat in P.U.Z. aprobat cu HCL NR. 6/31.01.2012.

Circulatia rutiera se realizeaza din drumul national DN1 pe drumuri locale comunale existente .

Bilant - organizare teritoriala

S teren studiat.....42.067,41 mp

din care:

LIMITA PUZ AVIZAT CU HCL NR.6/31.01.2012

care se propune a se actualiza

UTR 4

subzona PTSb- subzona terenuri sportive,

locuinte de vacanta,

amenajari pentru recreere

si agrement cu conditii normale de fundare

POT MAX=25%; CUT MAX.=1

S=16.660,00 mp

EXTINDERE PUZ PROPUSA

UTR 4

subzona PTSb- subzona terenuri sportive,

locuinte de vacanta, amenajari pentru

recreere si agrement cu conditii

normale de fundare

POT MAX=25%; CUT MAX.=1

S=25.407,41mp

2.3. Elemente ale cadrului natural

conform studiului geologic anexat

2.4. Circulatia rutiera

Circulatia rutiera se realizeaza din drumul national DN1 pe drumuri locale comunale existente .

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul se gaseste in intravilan.

Zona este inierbata.

Nu sunt riscuri naturale.

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiata sunt retele de curent, gaz si apa.

Canalizarea se realizeaza cu statie de epurare.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr 137/95.

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Strategia de dezvoltare locala include dezvoltarea terenurilor din intravilan in aceasta zona cat si extinderea echiparii edilitare.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Dezvoltarea propusa este compatibila cu prevederile PUG si RLU- UTR 4-subzona PTSb- subzona terenuri sportive, locuinte de vacanta, amenajari pentru recreere si agrement cu conditii normale de fundare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona este destinata prin PUG FELEACU UTR 4-subzona PTSb- subzona terenuri sportive, locuinte de vacanta, amenajari pentru recreere si agrement cu conditii normale de fundare

Zona are un potential bun de dezvoltare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare.

3.4. Modernizarea circulatiei

1. Circulatia stradala

Circulatia rutiera se realizeaza din drumul national DN1 pe drumuri locale comunale existente propuse reglementate prin PUZ avizat cu HCL nr. 6/2012 la profil de 7m.

2. Circulatia in incinte

Organizarea circulatiei interioare proprii a incintelor se face prin alei si platforme dalate de latime 8m (6m carosabil si un trotuar de 1m)

3. Parcaje

Se prevad parcaje proprii in incinta pentru autoturisme. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform normelor din Regulamentul General de Urbanism.

4. Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate.

5. Sistemizarea verticala

Se propune ca pentru facilitarea accesului auto pe parcele sa se realizeze o sistemizare verticala prin umpluturi de pamant de max 70 cm langa drumul comunal de acces si cel din incinta.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Bilant - organizare teritoriala

S teren studiat.....42.067,41 mp
din care:

LIMITA PUZ AVIZAT CU HCL NR.6/31.01.2012

care se propune a se actualiza

UTR 4

subzona PTSb- subzona terenuri sportive,

locuinte de vacanta,

amenajari pentru recreere

si agrement cu conditii normale de fundare

POT MAX=25%; CUT MAX.=1

S=16.660,00 mp

EXTINDERE PUZ PROPUSA

UTR 4

subzona PTSb- subzona terenuri sportive,
locuinte de vacanta, amenajari pentru
recreere si agrement cu conditii
normale de fundare

POT MAX=25%; CUT MAX.=1

S=25.407,41mp

S=25.407,41mp

- Indici urbanistici de ocupare a terenului:
P.O.T. max = 25%
C.U.T. max =1
- Constructiile noi propuse vor avea un aspect arhitectural si dotari corespunzatoare functiunii.
- Destinatia imobile propuse: pensiuni turistice, imobile de interes public, spatiu activitati recreative, case de vacanta,
Regimul de inaltime va fi D(S)+P+1+R(M)

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere si respectiv zonele construibile ale cvartalelor sunt urmatoarele:

- = regimul de inaltime propus;
- = profilele transversale ale arterelor de circulatie;
- = degrevarea domeniului public de stationare auto;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin extinderea retelei de apa existenta in zona.

3.6.2. Canalizarea

- Pana la extinderea retelei de canalizare pentru apele uzate provenite de la grupul sanitar al cladirilor s-au prevazut o statie de epurare
- Apele de suprafata vor fi colectate de rigole, si dirijate spre sistemul de colectare al apelor pluviale local.

3.6.3. Alimentarea cu gaze

Incalzirea imobilelor propuse se va face prin extinderea retelei de gaz din zona.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existenta in zona.

3.6.5. Telecomunicatii

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

3.7. Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu Ø = 200 si colectate in bazine vidanjabile. Dupa creerea retelei publice de canalizare obiectivele se vor racorda la aceasta.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. Obiective de utilitate publica

- I. Nu este cazul.
- II. Terenurile proprietate publica sunt reprezentate de caile de circulatie, retele tehnico- edilitare, ape.
- III. Circulatia terenurilor.

- CONCLUZII

Prezenta documentatie propune

EXTINDERE SI ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU

HCL NR. 6/31.01.2012

Zona Faget - Podul Lupii, com.Feleacu, jud. Cluj

in vederea obtinerii avizului P.U.Z.

Intocmit,
Arh. Sonia Nicula

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

P.U.Z. PENTRU EXTINDERE SI ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU
HCL NR. 6/31.01.2012
Zona Faget - Podul Lupii, com.Feleacu, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism al comunei Feleacu.

§ DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea activitatilor pe zona studiata din P.U.Z. localitatea Feleacu.

2. Baza legala a elaborarii

Conform prevederilor P.U.G. si R.L.U. comuna Feleacu.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de Urbanism nr. 89 din 12.05.2015 emis de Primaria Comunei Feleacu.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica pe zona studiata din intravilanul localitatii Feleacu, avand suprafata de 42.067,41 mp.

§ REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

Activitatile actuale vor fi permise in continuare.

Se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

Se vor respecta conditiile impuse prin acordul de mediu.

7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

In zona de protectie a retelei de medie si inalta tensiune se interzice amplasarea constructiilor.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

-Amplasarea cladirilor fata de aliniament va fi la 5,00 m.

-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor se va face la minimum 2m fata de o limita laterala cu conditia ca sa se respecte distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltimea la streasina a constructiei si cu conditia sa se respecte retragerea de minim 3m fata de limita opusa.

-Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara ale parcelelor se va face la distante de minim 5m.

-Se vor respecta conditiile referitoare la vecinatati si vizibilitate prevazute de "Codul civil".

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice existente sau ce se vor realiza in zona.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin extinderea retelei de apa existenta in zona.

Canalizarea

- Pana la extinderea retelei de canalizare pentru apele uzate provenite de la grupul sanitar al cladirilor s-au prevazut o statie de epurare

- Apele de suprafata vor fi colectate de rigole, si dirijate spre sistemul de colectare al apelor pluviale local.

Alimentarea cu gaze

Incalzirea imobilelor propuse se va face prin extinderea retelei de gaz din zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existenta in zona.

Telecomunicatii

In prezent nu exista retea de telefonie fixa; in viitor se prevede si dezvoltarea acestei retele.

Protectia mediului

- Functiunile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatatilor;
- Nu exista riscuri naturale.

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu $\emptyset = 200$ si colectate in bazine vidanjabile. Dupa creerea retelei publice de canalizare obiectivele se vor racorda la aceasta.

- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatiile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.
- Eliminarea disfunctionalitatilor cailor de circulatie si racordarea la retele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea propusa va fi conform planului de reglementari urbanistice anexat.
Suprafata minima a parcelelor va fi de 700 mp.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Imprejuririle spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2,0 m, din care un soclu de 0,30 m.

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

§ L.M.P.U.

Subzona predominant rezidentiala, cu cladiri de tip urban; care cuprinde terenurile aferente U.T.R. 3

§ P.T.S.

Subzona pentru constructii si amenajari sportive si de agrement;

- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Amplasarea de constructii se va face in baza unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care vor solutiiona parcelarea, accesul auto si pietonal, reglementari privind amplasarea constructiilor, echiparea tehnico-edilitara.

Suprafata minima a parcelelor destinate amplasarii de imobile in UTR destinate acestui scop va fi de 700 mp, iar frontul minim la strada va fi de 12 m.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi D(S)+P+1+R(M)

Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.) pentru locuințe va fi de 30%, iar pentru zona sportivă și de agrement va fi de 25%.

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor (C.U.T.) pentru locuințe și zona de agrement va fi de 1.

POT și CUT pentru alte funcțiuni (unități turistice, unități de alimentație publică) se va stabili prin PUD, fără a depăși 25%, respectiv 1.

Se va acorda atenție deosebită asigurării parcajelor suficiente și a unei proporții sporite de spații verzi (minimum 40% din suprafața parcelei).

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV G-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2

Intocmit,
Arh. Sonia Nicula