

## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE – FAZA P.U.Z.

### CUPRINS

#### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

#### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

#### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

#### **E. ANEXE**

## **A. INTRODUCERE**

### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1. Denumirea obiectivului de investitie: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIREA A DOUA HALE INDUSTRIALE**

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

**loc. Valcele, Com. Feleacu, jud Cluj**

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

**S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**

Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20

tel. 0754 452 988

1.4. Beneficiarii lucrarilor:

**SC GLOBUS TRANSPORT S.R.L**

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

**SEPTEMBRIE 2021**

### **2. Obiectul P.U.Z.**

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM, in vederea elaborarii **Planului Urbanistic Zonal in conditiile Legii nr 350/2001 modificata si actualizata.**

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor, in calitate de proprietari al terenurilor studiate, situate in intravilanul loc. Valcele, com. Feleacu, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii a doua hale industriale.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent.

In consecinta, prin documentatia avansata se propune: elaborarea PUZ pe cele cinci terenuri studiate avand un total de 14 214 mp aflate in proprietatea beneficiarilor in vederea reglementarii partiale a zonei conf PUG Valcele in vederea construirii a doua hale industriale.

Actualmente terenurile studiate sunt libere de constructii si au acces de pe drumurile de lut de pe partea sudica si nordica care au acces la drumul European 60.

### **3. Surse documentare**

#### **3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z./P.U.D.:**

- Certificat de Urbanism nr. 299 din 06.10.2020
- Aviz de Oportunitate nr. 28 din 07.05.2020
- Documentatia cadastrala
- Extras CF
- PUG Cluj
- Google Maps

#### **3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z./P.U.D.:**

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

#### **3.3. Alte surse de informatii utilizate:**

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale Consiliului Judetean cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice

#### **3.4. Baza topografica**

Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construire, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

#### **3.5. Metodologia utilizata**

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

### 3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarului **SC GLOBUS TRANSPORT S.R.L**, respectand conditiile PUG Valcele, cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Feleacu.

## **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **1. Evolutia zonei**

#### 1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Valcele, in zona predominanta industrială.

Prezenta documentatie isi propune rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata stabilind reguli de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente.

### **2. Incadrarea in localitate**

#### 2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Cele 5 terenuri care fac obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-urile anexate sunt situate in intravilanul loc. Valcele, in partea de sud-vest a acesteia.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord: drum de acces de pamant si proprietate privata
- Vest: proprietate privata
- Est: proprietate privata
- Sud: drum de acces de pamant

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele edilitare necesare (electricitate, gaz, apa, canal, telecomunicatii).

#### 2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, functiunile propuse se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investitii.

Atat acest perimetru cat si loturile din proximitate, nu au un fond construit de o insemnata valoare arhitecturala. Terenurile studiate sunt libere de constructii.

### **3. Elemente ale cadrului natural**

#### 3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Incadrarea s-a facut conform *Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii* indicative NP 074/2014.

Menționăm că forajele sunt doar investigații punctuale și nu pot oferi o caracterizare completă în ceea ce privește stabilitatea generală pentru întregul areal.

Adâncimea minimă de fundare este  **$D_{fmin} = 1,4 \text{ m}$**  față de cota terenului natural. Stratul bun de fundare în acest caz este F1 – argila nisipoasa prafoasa tare, maroniu-galbuie si F2 – nisip argilor, maroniu-galbuie.

Sistemul de fundare acceptat va fi alcatuit astfel incat sa aiba capacitatea de transmitere si repartizarea uniforma si in deplina siguranta efortului la care este supusa de catre partea de suprastructura.

#### 4. Circulatia

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

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe drumurile de acces de pamant, situate in partea sudica si nordica parcelelor studiate, drumuri de acces care au acces direct in drumul European 60

#### 5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de oportunitate pentru care a fost obtinut Aviz de oportunitate nr. 28 din 07.05.2020.

In conformitate cu avizul de oportunitate s-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici:

Pentru UTR ID:

**POTmax = 30 %**

**CUTmax = 0.75 ADC/mp**

**Regim H maxim = P+E**

**Spatii verzi = 20%**

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială, iar prin propunerea aferentă Planului Urbanistic Zonal, acest aspect nu se va schimba.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent amplasamentul se prezinta sub forma unui teren liber de constructii.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei este unul preponderent industrial. Proiectul propus se va integra in caracterul zonei, deoarece se opteaza tot pentru o activitate cu caracter industrial pe terenurile care genereaza studiul.

#### 5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenurile studiate, si unele parcele invecinate care sunt libere de constructii, respectiv pentru parcelele invecinate curtile aferente constructiilor existente.

#### 5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata nu prezinta nici un risc major care ar putea sa afecteze activitatea propusa prin P.U.Z.

#### 5.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

### **6. Echipare edilitara**

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura (gaz, electricitate, apa, canalizare, telecomunicatii). Pentru racordarea la utilitati se vor prelungi retelele existente.

### **7. Probleme de mediu**

#### 7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Funciunea propusa, nu reprezinta factori de poluarea ai mediului.

#### 7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In conformitate cu anexa nr. 6, zona se incadreaza in categoria cu potential ridicat de producere a alunecarilor de teren. Prin proiectul propus se va lua in considerare acest aspect, astfel incat activitatea industriala propusa sa nu prezinte riscuri naturale.

#### 7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Principalul acces in zona studiata se face de pe drumul de acces de pamant, care are acces direct la drumul European 60.

#### 7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

#### 7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

## **8. Optiuni ale populatiei**

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor industriale.

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Conform studiului geotehnic, zona studiata se incadreaza in zona intensitate seismica pe scara MSK este cu o perioada de revenire de cca. 100 de ani (cnof. SR 11100/1-92)

Lucrarile ce se vor executa in scopul construirii unei hale industriale cu regim de inaltime P+E, nu prezinta niciun risc al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate.

### **2. Prevederi ale P.U.G.**

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Valcele, amplasamentul studiat face parte din intravilanul loc. Valcele, si se afla in UTR 19, UTR pentru zone industriale, redenumit ca UTR ID.

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Se valorifica facilitatile determinate de conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural.

### **4. Modernizarea circulatiei**

Accesele auto si pietonale la parcele reglementate se vor realiza de pe drumurile de acces care se vor reglementa prin P.U.Z, propunandu-se un profil de drum de 12 m latime.

Parcarile necesare vor fi amplasate in incinta, suprateran.

### **5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Prin propunerea avansata se doreste pastrarea U.T.R-ului cu caracter industrial prin propunerea unei functiuni cu caracter industrial.

Constructiile noi propuse vor respecta caracterului zonei.

Pentru restul laturilor se vor respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate si anume: retrage laterala minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3.0 m, retragere posterioara minim egala cu 6m, iar aliniamentul propus va fi retras cu minim 3 m.

Prin prezentul proiect se doreste construirea a doua hale industriale.

**Situatie existenta:**

100% (14 214 mp) din terenurile studiate se afla in UTR ID (INDUSTRIAL)

**Situatie propusa:**

100% (14 214 mp) din terenurile studiate se afla in UTR ID (INDUSTRIAL)

**INDICATORII PROPUSI**

S teren reglementata prin PUZ = **14 214 mp**

**POTmax = 30 %**

**CUTmax = 0.75 ADC/mp**

**H propus = P+E**

**Spatii verzi = 20%**

**6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de catre compania de apa.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Alimentare cu caldura

Constructiile vor avea centrale proprii care vor asigura incalzirea acestora.

6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face in conformitate cu reglementarile din aviz

**7. Protectia mediului**

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi nepoluanta, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.



#### 7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

#### 7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existenta.

#### 7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor amplasa in incinta tomberoane - punct gospodaresc.

#### 7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

#### 7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

#### 7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

#### 7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

#### 7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

### **8. Obiective de utilitate publica**

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt grevate de servitute de utilitate publica in partea nordica:

## S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com), +40754 452 988



1. CF nr 58732, nr. CAD 58732, proprietar PASZTOR DANIEL si PASZTOR RUXANDRA MIHAELA, supraf. 4 244 mp
2. CF nr 56677, nr. CAD 56677, proprietar PERDE VASILE, BUGNARIU LIVIA, PERDE TRAIAN, PERDE MARIA, MOLDOVAN ANA, supraf. 5 800 mp
3. CF nr 58757, nr. CAD 58757, proprietar PANTIS DAN, PANTIS MELANIA, MINTEUAN GHEORGHE, MINTEUAN LIANA-CLAUDIA, supraf. 704 mp
4. CF nr 53035, nr. CAD 53035, proprietar PANTIS DAN, PANTIS MELANIA, MINTEUAN GHEORGHE, MINTEUAN LIANA-CLAUDIA, supraf. 1 733 mp
5. CF nr 53036, nr. CAD 53036, proprietar PANTIS DAN, PANTIS MELANIA, MINTEUAN GHEORGHE, MINTEUAN LIANA-CLAUDIA, supraf. 1 733 mp

**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 10 044 MP**

### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G valcele. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

- Construirea a doua hale industriale
- Restructurarea drumurilor de acces prin largirea profilului stradal

Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarul lucrarii.

### **E. ANEXE**

Certificat de Urbanism nr. 299 din 06.10.2020

Aviz de Oportunitate nr. 28 din 07.05.2020

Extras CF

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala

Intocmit,

**arh. Andreea BODEA**

Sef de proiect,

**arh. urb. Corina Moldovan**