

STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA ELABORĂRII PUZ

AMPLASARE CORT DE EVENIMENTE,
AMENAJARE ACCES, CONSTR. BAZIN
VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI
SI BRANSARE UTILITATI, AMENAJARI
EXTERIOARE

• jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Feleacu • nr. cad. 52410

BENEFICIAR:

PRO IGNIS srl

jud. Cluj, com. Moldovenești, Bădeni nr. 1 I

aprilie 2022

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului : STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA
ELABORĂRII PUZ AMPLASARE CORT DE
EVENIMENTE, AMENAJARE ACCES, CONSTR. BAZIN
VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI
BRANSARE UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE

Amplasament : jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Feleacu •
• nr. Cad. 52410 •

Beneficiari : PRO IGNIS srl
jud. Cluj, com. Moldovenești, Bădeni nr. 1 I

Proiectant de specialitate : „ATD der Plan„ s.r.l.
jud. Cluj, loc. Florești, Str. Sub Cetate nr. 15 H ap. 1
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd @atd.com.ro

Proiect nr. 12/2021

BORDEROU PROIECT

Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu justificativ
- Certificat de urbanism nr. 79/18.03.2022 eliberat de prim. Com. Feleacu
- Extrase C.F. nr •52410• Com. Feleacu

Piese desenate

- Plan de încadrare în zona – U1 scara 1:10 000/5 000
- Plan de încadrare in PUG – U2 scara 1:5 000
- Plan de situație - situație existentă – U3 scara 1:1 000
- Plan de situație propus U4 scara 1:1 000

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului: **STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA ELABORĂRII PUZ, AMPLASARE CORT DE EVENIMENTE, AMENAJARE ACCES, CONSTR. BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSARE UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**
 - jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Feleacu • nr. cad. 52410

- beneficiar: **PRO IGNIS srl**
jud. Cluj, com. Moldovenești, Bădeni nr. 1 I

- proiectant de specialitate: **„ATD der Plan” s.r.l.**
jud. Cluj, loc. Florești, Str. Sub Cetate nr. 15 H ap. 1
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd@atd.com.ro

- data elaborării: **aprilie 2022**

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării este soluționarea urbanistică a zonei comunei Feleacu de la limita intravilanului Feleacu spre Vâlcele, în vederea amplasării unui cort de evenimente, cu structura metalica, cu funcțiune de agrement, cu regim de înălțime P. Proiectul urmărește amplasarea pe parcela a construcțiilor, dimensionarea clădirilor, aspectul arhitectonic al acestora, soluționarea parcărilor în incinta, soluționarea accesului de la E81, reglementarea lățimii drumului de acces din incinta, respectând reglementările din PUG - Feleacu aprobat cu HCL nr. 8/08.02.2007 și RLU completat și aprobat cu HCL nr. 114/ 30.09.2019.

2. DESCRIEREA LUCRĂRII:

2.1. Situația existentă:

Terenul studiat cu suprafața din CF nr. 52410 Feleacu, de 4000 mp, și măsurată de 4000 mp se afla în intravilanul Com. Feleacu, conform certificatului de urbanism cu nr. 79/18.03.2022, emis de primăria Com. Feleacu. Parcela se afla în proprietatea PRO IGNIS srl, conform cărții funciare menționate.

Parcela studiată se afla în partea de sud a E81 în Com. Feleacu, pe partea dreaptă pe sensul de mers spre Turda, amplasată cu latura de SE, pe limita PUG Feleacu.

În cadrul județului Cluj, amplasamentul se afla la aprox. 10 km, sud, față de primăria municipiului Cluj-Napoca.

Delimitări ale parcelei studiate:

- la **Nord Est** – proprietate publică E81
- la **Sud Est** – proprietate privată, identificată cu nr. cad. 53098 intravilan Vâlcele
- la **Sud Vest** – limita geografică naturală trasată de albia pârâului Valea Morii
- la **Nord Vest** - proprietate privată, teren necadastrat, intravilan.

Accesul la parcelă se face astfel: pe partea dreaptă a E81 pe sensul de mers, de la Feleacu spre Turda, cu acces direct. Parcela este situată pe partea dreaptă drumului E81, având limita de proprietate comună cu acesta.

Parcela studiată, cu suprafața totală de 4000 mp, se încadrează în intravilanul com. Feleacu.

2.2. Propuneri de dezvoltare

Se propune amenajarea intravilanului existent, pentru realizarea investiției, constând într-o construcție cort cu structura metalică, cu destinația de agrement, cort de evenimente, cu regim de înălțime P. Dimensiuni în plan aprox. 20,00m x 25,00m, plus o anexă de 5,80 m x 20,00m înălțime la coama 5,40 m.

In cortul de evenimente va adăposti un spațiu spațiul de agrement, in care vor avea loc diferite evenimente de genul: seminarii, conferințe, târguri, evenimente culturale, aniversare, căsătorie, botez, expoziții, etc, iar in corpul anexa alipit, vor funcționa: grup sanitar (echipat corespunzător si pentru persoanele (cu handicap), spațiu depozitare si servire a mesei-gustare (mâncarea va fi preparata in locuri special acreditate pentru astfel de servicii, aici se va organiza doar servirea).

<http://www.sheltercorturi.ro/cort-nunta-corturi-nunti-de-vanzare/>

Structura de rezistenta a cortului va fi din aluminiu, de tip modular. Structura se va ancora la sol printr-un sistem de ancore de beton sau greutate de balast. Pentru asigurarea confortului interior acest tip de structuri au in dotare un sistem de răcire si ventilare aer pentru vara, iar pentru anotimpurile reci sistem de încălzire, care consta in generatoare de aer fixate in exteriorul structurii care furnizează aer cald sau rece funcție de anotimp.

Închiderea perimetrala si invelitoarea sunt realizate dintr-o pânza speciala.. Tot odată se dorește amenajarea terenului aflat in proprietate pentru parcări clienți si spațiu aferent pentru aprovizionare, restul rămânând ca spațiu verde , gradina.

În acest scop se va elabora un plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice: accese și circulație, distanțe față de vecinătăți, regim de înălțime, indici de ocupare a terenului, modul de rezolvare a utilităților necesare.

2.2.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Amplasamentul se situează în limita intravilanului comunei Feleacu, spre limita de sud-estica a intravilanului, în zona de ieșire spre Vâlcele, E81 pe partea dreapta (partea de sud) a E81.

Accesul pe amplasament se va face din E81, printr-un drum de incinta ce urmează a fi realizat.

Terenul (de forma apropiata unui paralelipiped) este în prezent liber, neconstruit. Lățimea a terenului, frontul la E81, este de aprox. 50 m pe o adâncime de aprox. 94,00 m conform ridicării topografice cadastrate a terenului.

2.2.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

In vecinătatea terenului, pe partea stângă (partea de Nord) a E81, se găsește Fabrica LA COLLINE, benzinăria Lukoil, depozitul Frigorific, Schiessl Frigotehnic, , toate făcând parte dintr-o zona industrială in dezvoltare..

Pe partea de sud a E81 in imediata vecinătate, funcționează centrul de agrement si hotel, OXYGEN Pool&Lounge, si alte câteva servicii industriale: dezmembrări auto, fabrica de tâmplărie PVC si de aluminiu.

Terenul are o forma aproximativ paralelipipedica, cu latura scurta, front la E81 de aprox. 50 m si latura lunga de aprox. 94,0 m.

Orientarea laturii lungi este pe direcția nordest-sudvest. Terenul este cu o cadre de panta de la E81 apoi relativ plat, până în apropierea văii Morilor unde are din nou o rupere de panta.

Suprafața totală a terenului în extrasul de carte funciara nr. 52410 Feleacu este de 4000 mp iar suprafața din măsurători este de 4000. mp. Terenul este liber de construcții.

Distanțele față de vecinătăți vor fi cele prevăzute de RLU pentru zone similare ca funcțiuni: jumătate din înălțimea clădirii la streășină sau atic, dar nu mai puțin de 3 m.

2.2.3. Regim de înălțime:

Se propune un regim de înălțime P, înălțimea finală a construcției urmând a se integra în regulamentul impus de retragerile față de limitele laterale.

2.2.4. Indici de ocupare ai terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de Max. 30 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va fi de 0,6

2.2.5. Utilități:

Zona dispune de rețele publice de energie electrică; restul utilităților se vor rezolva în sistem local, până la realizarea rețelelor publice. Se subliniază necesitatea colectării și tratării adecvate a apelor reziduale, menajere sau rezultate din procese tehnologice.

2.3. Integrarea în zona

Terenul este situat într-o zonă de câmpiei, cu o planeitate care face corespunzătoare amplasarea construcției fără costuri suplimentare datorate nevoii de a realiza sistematizare verticală.

Faptul că amplasamentul este în imediată vecinătate a E81 facilitează accesul pe parcelă. În zona mai sunt câteva obiective care funcționează ca sedii de unități comerciale, industriale și de agrement.

Noua investiție ar aduce un aport în dezvoltarea nivelului zonei.

Această nouă investiție, prin localizarea fizică dar și cu funcțiunea ei, își propune o completare a nevoilor locuitorilor și mai ales a funcțiilor existente atât în favoarea locuitorilor municipiului Feleacu cât și a celor din Cluj-Napoca.

2.4. Consecințe economico-sociale

Prin alocarea terenului a funcțiunii de agrement, se creează posibilitatea măririi veniturilor administrației publice locale, prin taxe pe clădiri, impozite pe venituri.

De asemenea, realizarea unor obiective de agrement in zona asigură ocuparea a o parte din forța de muncă existentă în zona, ducând astfel spre un nivel de viață mai dezvoltat pentru locuitorii zonei, creând încă un punct de interes.

2.5. Costuri de realizare

Zona dispune de rețea electrică. Rețelele de apa si de canalizare se vor realiza individual, conform normativelor in vigoare.

Toate intervențiile care se vor realiza pe parcela se vor asuma de către beneficiari.

Se solicită avizul de oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru amplasarea unui cort de evenimente.

BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

pt.obiectivul:

jud. CLUJ, Com.Ciurila sat. Salicea, nr. Cad. 51308

AMPLASARE CORT DE EVENIMENTE, AMENAJARE ACCES, CONSTR.

BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSARE

UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE

• jud. Cluj • Com. Feleacu • Sat. Feleacu • nr. cad. 52410

1	ARIA TERENULUI conform CF nr. 52410 FELEACU (nr. cad. 52410)	4000.0	m ²
	aria terenului masurata	4000.1	m ²
2	Constructii existente:	0.00	
		P.O.T. existent	0.00 %
3	Constructii existente care se DEMOLEAZA		
	1.	0.0	m ²
4	Constructie PROPUSA		
	PARTER cort evenimente	620.00	m ²
	ETAJ 1	0.00	m ²
	Arie desfasurata construita	Adc= 620.00	m²
INDICI URBANISTICI			
5	Arie construita=Ac construcție propusa+ Ac corp existent		
	Arie construita construcție propusa	620.00	m ²
	Arie construita corp existent	0.00	m ²
	Ac=	620.00	m²
6	Arie desfășurata construita=Adc construcție propusa+ Adc corp existent		
	Arie desfasurata construita construcție propusa	620.00	m²
	Arie desfasurata construita corp existent	0.00	m ²
	Adc=	620.00	m²

7 Procentul de ocupare a terenului:

$$\text{P.O.T.} = \text{Arie construita} / \text{Arie teren} \times 100$$

$$= 620 \text{ m}^2 / 4000 \text{ m}^2 \times 100 = \mathbf{15.50} \%$$

8 Coeficientul de utilizare a terenului:

$$\text{C.U.T.} = \text{Arie desfășurata construita} / \text{Arie teren}$$

$$= 620 \text{ m}^2 / 4000 \text{ m}^2 = \mathbf{0.15}$$

6 aprilie 2022

Proiectant general
 „**ATD der Plan**” S.R.L.
 Arh. Sofi Gîrda