

**FIȘA PROIECTULUI**

<b><u>DENUMIREA LUCRĂRII</u></b>	<b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal conform legii nr.350/2001 actualizată(se va vedea pct.4) pentru imobilul inscris in CF. nr. 270321, 270323, 270322</b>
<b><u>Amplasament</u></b>	Drumul Sf.Ion, Făget, Cluj-Napoca, Cluj
<b><u>Beneficiar</u></b>	TOMOIAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL Str. Constantin Brâncoveanu , nr.27A, Cluj-Napoca,Cluj
<b><u>Proiectant</u></b>	TRANS FORM S.R..L Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b><u>Faza de proiectare</u></b>	Plan Urbanistic Zonal
<b><u>Nr. documentație</u></b>	P978/ 2020
<b><u>Data</u></b>	MARTIE 2022

**LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI****PROIECTANT ARHITECTURĂ:**

TRANS FORM S.R..L  
Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**PROIECTAT:**

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Paula TRITEAN

Arh. Oana OEJDEAN

Arh. Ioana OLTEAN

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE**

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului, TOMOIAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL, având domiciliul în Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 27A, județ Cluj, și are ca obiect ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilele înscrise în CF. nr. **270321, 270322, 270323**, terenurile fiind situate pe Drumul Sf.Ion, Făget, Cluj-Napoca jud. Cluj, identificat prin extras C.F. și plan de situație conform planșelor desenate anexate la prezenta documentație.

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilele înscrise în CF. nr. 270321, 270323, 270322</b>
<b>AMPLASAMENT</b>	:	<b>Drumul Sf.Ion, Făget, jud. Cluj</b>
<b>BENEFICIAR</b>	:	TOMOIAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL Str. Constantin Brâncoveanu , nr.27A, Cluj-Napoca,Cluj
<b>PROIECTANT</b>	:	TRANS FORM S.R..L Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>FAZA</b>	:	Plan Urbanistic Zonal
<b>NR. DOCUMENTAȚIE</b>	:	978/2020
<b>DATA</b>	:	MARTIE 2022

## 1.2. Obiectul lucrării

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, conform certificatului de urbanism nr. 61 din 12.01.2021.

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

**TABEL 1 – extrase C.F.**

Situția existentă a proprietăților și a încadrării lor				
NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN conform CF
1	NICOLA FELICIA VICTORIA NICOLA OLIMPIU VALENTIN TOMOIAGĂ NICOLA RALUCA ANDREEA TOMOIAGĂ NICOLA CRISTIAN VIRGIL	270321	22620/3/3	1612
2	NICOLA FELICIA VICTORIA NICOLA OLIMPIU VALENTIN TOMOIAGĂ NICOLA RALUCA ANDREEA TOMOIAGĂ NICOLA CRISTIAN VIRGIL	270322	22624/6	330
3	NICOLA FELICIA VICTORIA NICOLA OLIMPIU VALENTIN TOMOIAGĂ NICOLA RALUCA ANDREEA TOMOIAGĂ NICOLA CRISTIAN VIRGIL	270323	22624/7	312
<b>S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL</b>				<b>2254</b>

Pe parcela înscrisă în CF nr. 270321 există un imobil de locuință individuală cu regimul de înălțime parter.

Se propun următoarele lucrări:

- Reglementarea terenurilor în UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat
- Realizarea unui imobil cu funcțiunea de agrement pentru public. La parter vor fi spații comune, aflate în legătură cu activitățile exterioare, iar la etajele superioare se propun camere de cazare.
- Amenajare access auto spre parcare din subsol din str. Sf.Ion .
- Realizare branșamente și racorduri la rețelele existente în zonă.
- Operațiuni notariale.

Amplasamentul studiat este situat în **UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat**.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește:

Parcellele înscrise în Nr. CF: 270321, Nr. CF: 270322, Nr. CF: 270323, se vor comasa, iar pe noua parcelă se va reglementa un Family Retreat - dotare de agrement pentru public adresată familiilor, care include și teren de sport în aer liber, amenajări

peisagere, cu un regim de înălțime a construcției S+P+M;

Proiectul prezentat va aduce valoare adăugată zonei prin funcțiunea propusă și imagine arhitecturală coerentă, înscrisă în context.

### 1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat prin HCL nr.493/2014
- HCL 843 din 21.11.2019
- Certificat de Urbanism nr.61 din 12.01.2021
- Aviz de oportunitate nr. 132 din 11.08.2021
- GHID DE ARHITECTURĂ – pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – ZONA DEALURILE CLUJULUI
- Analiza vizuală a zonei și imagini din dronă
- Studiu geo realizat de ing. Vasile Fărcaș
- Ridicare topo și proces verbal de fază PUZ

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat , în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la sud față de drumul Sf.Ion. Zona studiată este reglementată pentru activitățile de agrement desfășurate în cadrul natural, fiind în proximitatea pădurilor.

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

Zona cu funcțiunea de agrement public este în fază incipientă de dezvoltare. Densitatea construcțiilor este scăzută, iar în zonă predomină case de vacanță.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată are potențial de dezvoltare turistică, datorită cadrului natural. Introducerea unui nou centru de interes va încuraja dezvoltarea unor funcțiuni similare și va crește atractivitatea zonei.

### 2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca. Acesta este situat în UTR Aapp - zonă de agrement pentru public/privat.

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

Accesul în zonă se realizează de pe Drumul Sf. Ion. Conform PUG Cluj, drumul de acces (Drumul Sf. Ion) este propus spre lărgire, ajungând la un profil de 18 m. Modernizarea străzii va facilita accesul în zonă atât prin intermediul autoturismului cât și a mijloacelor de transport alternative.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul prezintă o înclinație de 7 m de la intersecția dintre Drumul Sf.Ion și Aleea Veveriței, până la latura opusă.

- **Rețeaua hidrografică**

Pe amplasamentul studiat sau în vecinătatea imediată a acestuia, nu există cursuri de apă.

- **Clima**

Clima localității este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influențată de vecinătatea Munților Apuseni. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. 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 557 mm.

- **Condiții geotehnice și riscuri naturale**

Conform PUG Cluj, situl se află în zonă cu risc foarte mediu-mare de alunecări de teren. Se vor aplica măsurile prevăzute în studiul geotehnic pentru eliminarea riscului de alunecări de teren.

## 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul în zona studiată este de pe strada Sf. Ion, propusă în PUG pentru lărgire la profilul de 18 m. Datorită densității scăzute a construcțiilor, drumul este adesea folosit ca alternativă de străbatere a orașului pe direcția vest și sud-est, fapt care denotă o accesibilitate ridicată a zonei.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

În prezent, o mare parte din zona studiată este liberă de construcții. Vecinătățile constau în spații neamenajate. Clădirile existente sunt case de vacanță de tip izolat.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile sunt prezente punctual, de-a lungul drumului Sf. Ion. Un centru de interes îl reprezintă restaurantul Roata, situat la 4 km direcția vest față de situl studiat.

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

Țesutul urban este discontinuu și neregulat. Conform regulamentului local aferent UTR Aapp, există prevăzute retrageri față de aliniament. Cu toate acestea, construcțiile sunt retrase arbitrar față de drum, fapt care nu poate determina o regulă de construire în zonă.

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

Lipsa funcțiunilor și a diversității lor determină ca zona Făget, Sf. Ioan, să fie folosită ca spațiu de tranzit. Este necesar ca investițiile propuse să valorifice cadrul natural și să ofere populației alternative de petrecere a timpului liber. Documentațiile aprobate prin HCL 843 din 21.11.2019 și HCL 879 din 17.10.2017 anunța direcția de dezvoltare a zonei, prin spații de agrement pentru public.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Deși densitatea construcțiilor este scăzută în zonă, nu există spații verzi publice amenajate. Zonele libere de construcție nu sunt întreținute și nu reprezintă interes pentru populație.

### **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform P.U.G. Cluj, arealul studiat se află în zona cu risc medie-mare de alunecări de teren. Modul de construire se va adapta condițiilor sitului, astfel încât dezvoltarea să fie durabilă. Se vor aplica recomandările din studiul geotehnic.

- **Principalele disfuncționalități**

- Facilități publice izolate;
- Lipsa diversității funcțiunilor de agrement public;
- Starea actuală a străzii Sf. Ion, care datorită profilului îngust nu permite circulația în siguranță prin mijloace de transport alternative sau staționarea autovehiculelor;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate pentru agrement în aer liber;

### 2.6. Echiparea edilitară

În zonă există următoarele rețele de echipare edilitară:

- Rețeaua de alimentare cu apă – există conductă publică de apă, situat sub Drumul Sf.Ion.
- Rețea de alimentare cu energie electrică – în zonă există LEA 0,4 kV, LES 0,4 kV și LEA 20 kV
- Rețea de telecomunicații aeriană – de-a lungul Drumului Sf.Ion

### 2.7. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care să impună probleme de mediu. În zonă nu au existat factori poluanți de mediu.

### 2.8. Opțiuni ale populației

În evoluția zonei Făget, nu s-a implementat la nivel de UTR o strategie clară de dezvoltare, prin urmare lipsesc spațiile de agrement pentru public. Funcțiunile existente se rezumă strict la alimentație publică și nu oferă diversitate populației.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat este situat în UTR= Aapp – zonă de agrement pentru public/privat. Funcțiunea propusă este permisă în UTR Aapp, specificul său fiind zone dedicate activităților de agrement în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din intravilan.

Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ pentru imobilele înscrise în CF. nr. 270321,270322,270323.

### 3.1. Concluziile studiului geotehnic

„Se recomandă utilizarea fundațiilor de suprafață (fundații pe rețele de grinzi sau radier general).

Se vor respecta prevederile Normativului NP 126/2010 -Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

În cazul adoptării adâncimii minime de fundare se vor prevedea măsuri constructive care să mărească rigiditatea construcției: centuri de b.a. continue pe întreaga lungime a pereților exteriori și interiori, portanți sau autoportanți, amplasate la nivelul fiecărui etaj, inclusiv la nivelul soclului sau elevațiilor ; prevederea unei zidării mixte (stâlpișori beton armat) ; planșeul peste demisol se va executa monolit ; conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ; se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat(20cm), cu panta spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos ; evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior ; se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi, arbuști la o distanță mai mică de 3-5m de clădire ; anexele clădirilor vor fi fondate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din sapatura se va depozita la minim 2.00m 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. Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în strate de 0.20m bine compactate (D=100%).

Ultimul strat de pământ (20cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura se va depozita la minim 1.00 m de marginea săpăturii.

Drumurile și trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descărcare la deșeu sigure.” (extras din studiul geotehnic realizat de ing.Vasile Fărcaș).

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

Aria stabilită pentru reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 132 din 11.08.2021 este situată în UTR Aapp –

zonă de agrement pentru public/privat.

Pentru realizarea facilităților dedicate agrementului pentru public, se va întocmi P.U.Z, care va trata teme precum integrarea în cadrul natural, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, amenajarea spațiilor verzi, protecția parcului natural, servituți de utilitate publică, etc.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe situl studiat se află în prezent o construcție parter și câteva anexe (foișor, grătar, teren de fotbal etc), iar terenul liber nu este amenajat. Datorită faptului că se propune o funcțiune de agrement pentru public care se desfășoară atât în interior cât și în exterior, amenajarea spațiilor exterioare este esențială. Se propun mai multe terase aflate la cote diferite, datorită pantei terenului natural. Amenajările propuse nu vor afecta cadrul natural.

### 3.4. Circulația

Accesul pietonal și auto pe parcelă se va realiza de pe latura nordică, din drumul Sf.Ion.

Locurile de staționare pentru autovehicule au fost organizate strict în interiorul parcelei, în zona aferentă UTR Aapp și au fost calculate conform Anexei 2 din RLU.

<b>NECESAR PARCAJE AUTO</b>	<b>nr. Camere</b>	<b>parcări</b>
nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere	5	2
<b>Nr. parcări propuse</b>		<b>8</b>
<b>NECESAR PARCAJE BICICLETE</b>		<b>parcări</b>
<b>Nr. parcări propuse</b>		<b>12</b>

### 3.5. Zonificarea funcțională

Parcelele reglementate prin P.U.Z, de o suprafață conform C.F nr. 270321,270322,270323, de 2254 mp, pe care se dorește realizarea unui centru de agrement, spații de joacă și aventură în aer liber și interior, amenajări peisagere, se află în UTR Aapp.

#### • Bilanț teritorial- zonificare

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
nr. crt.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	MP	%	MP	%
1	UTR Aapp – zonă de agrement pentru public/privat	2254	100%	2254	100%
	<b>Total</b>	<b>2254</b>	<b>100%</b>	<b>2254</b>	<b>100.0%</b>

UTR Aapp		
S TEREN	2254	mp
S rezervată regularizării drumului	84.323	mp
POT max (conf. PUG)	10%	
CUT max	0.25	
S spațiu verde minim	60%	
Regim de înălțime max	(S)+P+1+M	
H max	12	m
Necesar parcări	30% x nr. camere	



SITUAȚIE EXISTENTĂ		
S teren, conf. C.F. nr. 270321,270322,270323	2254	mp
Suprafata construită existentă	35.894	mp
Suprafața construită desfășurată	35.894	mp
Regim de înălțime existent	P	
POT existent	1.59%	
CUT existent	0.016	

INDICI URBANISTICI PROPUȘI		
S teren	2254	mp
Regim de inaltime	S+P+M	
S construită	223.83	mp
S desfasurată pentru calcul CUT	561.66	mp
S spațiu verde propus	1358.73	mp
% spațiu verde	60.3%	
POT propus	9.9%	
CUT propus	0.25	
H cornișă propus	5.60	m
H max. propus	9.60	m

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apă.

Se va face prin cămin de branșament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

#### Canalizarea menajeră.

Apele uzate menajere se vor colecta într-un bazin vidanjabil etanș ce va avea o autonomie de minim o săptămână. Beneficiarul va încheia un contract de vidanjare cu o firmă autorizată care va vidanja periodic bazinul.

#### Alimentare cu energie electrică.

Se va realiza prin branșarea la rețeaua electrică existentă, aflată pe strada Sf. Ioan.

#### Alimentarea cu gaze naturale.

Se vor folosi mijloace alternative și energie electrică, întrucât nu există rețele de alimentare cu gaze naturală în zonă.

#### Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată.

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe patru fracții, în spații special amenajate.

### 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 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 conform 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.

**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 imobilului. Pentru fiecare etapa a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

**zgomot:** Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele vizitatorilor;
- autovehiculele în tranzit;

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

**flora, fauna:** amplasamentul studiat se află într-o zonă slab urbanizată, în apropierea pădurii, astfel ca flora și fauna este una specifică. Prin implementarea proiectului nu se va afecta fondul forestier sau fauna din zonă.

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 2254 mp. Se va acorda o atenție deosebită edificării construcției dar și a valorificării sitului, pentru a nu perturba cadrul natural.

**b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

P.U.Z propus respectă reglementările prevăzute în P.U.G. Asemănător proiectelor de urbanism aprobate în zonă, se dorește crearea unui spațiu de agrement pentru public.

**c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

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, pe patru fracții în spații amenajate.

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

Imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă de apă. În momentul autorizării se vor întocmi proiecte detaliate pentru fiecare specialitate în parte pentru terenul studiat. 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 P.U.Z. P.U.G-ul municipiului Cluj Napoca prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că proiectul 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. Această 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 P.U.Z. nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

**e) mărirea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărirea populației potențial afectate)**

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 2254 mp.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului**

Nu este cazul.

**i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural;**

Nu este cazul.

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

Având în vedere funcțiunea propusă de agrement public, cu spații de joacă pentru copii în spațiul exterior, nu se pune problema de depășirea valorilor limită de calitate a mediului. Amenajările propuse vor aduce o îmbunătățire mediului înconjurător.

**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.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

Terenurile studiate sunt proprietate privată și aparțin beneficiarilor conform extraselor CF prezentate în TABELUL 1. Prin P.U.Z se vor comasa parcelele existente pentru realizarea investiției.

	CIRCULAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
	Forma de proprietate	MP	%	MP	%
	Teren proprietate privată comasat	2254.00	100.00%	2254.00	100.00%
	Total	2254.00	100.00%	2254.00	100.00%

Teren rezervat regularizare drum Sf. Ion – 84.32 mp

**4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului**

Planul urbanistic zonal, pe lângă reglementarea zonei studiate, conform avizului de oportunitate nr.132 din 11.08.2021, aduce o serie de beneficii întregii zone Făget. Prin realizarea investiției propuse se va crea un spațiu de agrement nou pentru familii care va atrage și ajuta la decongestionarea zonelor centrale de agrement, oferind o variantă mai retrasă și aproape de natură publicului interesat. Prin funcțiunea propusă - cea de centru de agrement - va ridica calitatea și numărul spațiilor cu caracter similar din oraș sau în apropierea orașului, acestea în prezent fiind puține și care nu oferă funcțiuni complementare de agrement cu spații de joacă și aventură pentru copii în interior și în aer liber.

Noua funcțiune va crea locuri de muncă, aducând beneficii atât locuitorilor din zonă, ridicând calitatea vieții, cât și indirecte inclusiv bugetului local. Prin introducerea unui nou centru de interes în zonă se va încuraja dezvoltarea unor funcțiuni similare, iar folosirea unui limbaj arhitectural coerent, bine integrat în cadrul natural existent va crește atractivitatea zonei.

**Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor**

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

Etapa 1: Realizarea construcțiilor

Etapa 2: Realizarea amenajărilor exterioare

Întocmit,

arh. Paula Tritean

Verificat,

arh. Vlad Negru

# Aapp

## Zonă de agrement pentru public / privat

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### **Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

### C. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de

specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **Agreement pentru public:**

- (a) alimentație publică;
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- (c) picnic;
- (d) sport în aer liber;
- (e) echitație;
- (f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

#### **Agreement privat:**

- (a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură;
- (b) petrecerea timpului liber.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

#### **Agreement pentru public:**

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agreement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului pentru public;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

#### **Agreement privat:**

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

##### **Agrement pentru public:**

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

##### **Agrement privat:**

Se conservă în general actuala structură parcelară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces;
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp.

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### **Agrement pentru public:**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

##### **Agrement privat:**

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### **Agrement pentru public:**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

##### **Agrement privat:**

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**Acord pentru public:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

**Acord privat:**

Nu e cazul.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**Acord pentru public:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

**Acord privat:**

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente.

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

**Acord pentru public:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de acord.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

**Acord privat:**

Minimum un loc de parcare / parcelă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**Acord pentru public:**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă]) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).



Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

**Acord privat:**

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

**Acord public:**

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

**Acord privat:**

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**Acord public:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**Acord privat:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

**Acord pentru public:**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**Acord privat:**

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

**Acord pentru public și privat:**

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**Acord pentru public:**

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**Acord privat:**

C.U.T. Maxim = 0,1