

Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Proiect nr. 31/2019

Beneficiari: Cret Claudiu si sotia Cret Lavinia-Georgeta
Balea Gavril
Vantu Ileana
Mates Flaviu si sotia Mates Diane-Aurelia
Mates Daniel

Amplasament: str. Fagetului, nr. 10, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 31/2019

Beneficiari: Cret Claudiu si sotia Cret Lavinia-Georgeta
Balea Gavril
Vantu Ileana
Mates Flaviu si sotia Mates Diane Aurelia
Mates Daniel

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectul: Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile
ulterioare

Amplasament: str. Fagetului, nr. 10, Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Petrina Mirela

.....

MEMORIU EXPLICATIV

Proiect nr. 31/2019

Volumul 1 - MEMORIUL GENERAL

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

Elaborare PUZ in conditiile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Amplasamentul obiectivului si adresa:

str.Fagetului, nr. 10, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

Beneficiarii lucrarilor:

Cret Claudiu si sotia Cret Lavinia-Georgeta

Balea Gavril

Vantu Ileana

Mates Flaviu si sotia Mates Diane Aurelia

Mates Daniel

Perioada de executie propusa: 2022-2025

Suprafata terenului studiat/reglementat (conf. extrase CF anexate):

$S_{\text{teren}}=1033.00\text{mp}$ - nr.CF.:334857; nr.cad:334857

$S_{\text{teren}}=2452.00\text{mp}$ - nr.CF.:336462; nr.cad:336462;

$S_{\text{teren}}=546.00\text{mp}$ - nr.CF.:336463; nr.cad:336463;

$S_{\text{teren}}=792.00\text{mp}$ - nr.CF.:332536; nr.cad:332536;

$S_{\text{total teren}}=4823.00\text{ mp}$

1.2. Obiectul lucrării:

In urma eliberării Avizului Arhitectului Sef pentru PUZ nr. 117/03.08.2021 s-a pregătit documentația pentru obținerea HCL pentru PUZ faza in care am constatat ca in CF nr. 334390, topo 12983/3/3, cu suprafata de 401 mp si destinatia de cimitir este gresit numele de Balea Ioan (corect este Balea Gherasim) care s-a casatorit cu Tanteu Ileana. Tinand cont ca ambii proprietari sunt decedati, atat investitorii cat si urmasii celor doi au facut mai multe demersuri pentru corectarea numelui in CF insa nu au reusit (declaratie de notorietate nu se poate da deoarece persoana e decedata). Singura solutie de corectare a CF-ului a ramas cea de deschidere a unui proces prin care se poate corecta numele si in acelasi timp sa se realizeze succesiunea. Datorita faptului ca un proces de acest tip poate dura ani de zile, investitorii au decis sa refaca propunerea PUZ prin eliminarea din zona reglementata a parcelei de 401 mp cu destinatia cimitir.

Avantajele noii propuneri sunt:

- Dezmembrari parcele (1-7) pentru largire strazi Fagetului si Eugen Ionesco imediat dupa aprobarea PUZ;
- Realizarea spatiu verde public cu loc de joaca pentru copii, in termenul de valabilitate la PUZ, fara impedimentele cu mormintele de pe parcela din intersectia strazilor Fagetului cu Eugen Ionesco.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

Prezenta documentatie propune schimbarea unitatii teritoriale existente pe zona parcelelor detinute de beneficiari, din **partial UTR = ULiu** - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urbane si **partial UTR Vpr** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilire a versantilor si de reconstructie ecologica in **partial UTR= Liu** - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cu POTmax=35% si CUTmax=0.9 ADC/mp teren, **partial UTR - Vpr** - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilire a versantilor si de reconstructie ecologica si **partial UTR - S_va** - subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat, conf. PUG in vigoare, **reparcelarea amplasamentului studiat** si realizarea unui regulament de construire pe aceste parcele.

Obiectivele principale sunt de transformare si asanare a zonei, de crestere a calitatii spatiului construit, crearea unei ambianțe urbane conforme si a unei imagini arhitecturale contemporane.

1.3. Surse de documentare

-**lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca", proiectant general UTCN, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014. În cadrul P.U.G. 2014, destinația zonei in UTR=ULiu – zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- PUZ aprobat cu HCL 822/18.12.2007

-**lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Certificatul de Urbanism nr. **221/14.01.2020**
- Avizul de oportunitate nr. **141/02.06.2020**
- Aviz CTATU nr. **117/03.08.2021**
- Documentatia topografica
- Studiul geotehnic

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Totalul de 4823.00 m² de teren se compune din 4 parcele fiind in proprietatea beneficiarilor conform extraselor CF anexate. Se propune reparcelarea amplasamentului prin modificarea dimensiunilor actualelor 5 parcele.

Suprafata terenurilor studiate este defalcata in urmatoarele parcele:

- parcela 1 are o suprafata de teren de 1033.00 mp, conform CF nr. 334857;
- parcela 2 are o suprafata de teren de 2452.00 mp, conform CF nr. 336462;
- parcela 3 are o suprafata de teren de 546.00 mp, conform CF nr. 336463;
- parcela 4 are o suprafata de teren de 792.00 mp, conform CF nr. 332536;

S_{teren total}=4823.00 mp

Destinatia zonei (conform PUG)

Zona studiată:

U.T.R.existent=ULiu- zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

S_{teren aprox.}=18157.70mp

U.T.R.existent=VPr- zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

P.O.T.maxim=0%

C.U.T.maxim=0.0 ADC/mp teren

S_{teren} =aprox. 2172.16mp

Zona reglementata:

U.T.R.existent=ULiu- zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.maxim=35%

C.U.T.maxim=0.9 ADC/mp teren

S_{teren aprox.}=2693.38mp

U.T.R.existent=VPr- zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

P.O.T.maxim=0%

C.U.T.maxim=0.0 ADC/mp teren

S_{teren}=1720.27mp

Parcela identificata cu nr. cadastral 336462, in suprafata de 2452mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment cu doua corpuri de cladire avand functiuni de locuire si grajd si magazie. In ceea ce priveste declivitatea terenului, se poate constata ca diferenta de nivel de la nord la sud este de aproximativ 8m, iar de la vest la est de aproximativ 0.5 m.

Limite si vecinatati

Terenul se invecineaza spre vest cu str.Eugen Ionesco, spre est cu str.Fagetului, la sud este parcela cimitir-scoasa din zona de reglementare, iar spre nord este invecinat cu parcele de teren proprietati private. Pe parcelele invecinate sunt construite locuinte individuale.

2.2.Incadrare in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Terenurile studiate se afla in proprietatea beneficiarilor conform Extrase CF anexate si au suprafata totala de 4823.00 m².

Terenul este invecinat cu:

- la est – strada Fagetului

- la sud – parcela cimitir;
- la vest – str Eugen Ionesco
- la nord – terenuri proprietati private

2.3. Elemente ale cadrului natural

Analiza geotehnica

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior (Senonian), care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice: argila prafoasa nisipoasa. La data efectuarii lucrarilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1 :

- 0,00 (fata de cota terenului natural) – -0,20 m _ Sol vegetal
- 0,20 – -2,90 m - Argila prafoasa nisipoasa, plastic vartoasa, bruna
- 2,90 – -5,00 m - Argila prafoasa nisipoasa, tare, brun-galbuie vargata

Apa subterana

Apa nu a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj.

Adancimea zonei de inghet

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

Zona seismica

In conformitate cu reglementarile tehnice “Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri” indicative P100-1/2013, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani si 20% probabilitatea de depasire in 50 de ani, zona studiata are coeficientul $ag = 0.10 g$ si valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec.

2.4. Circulatia

Zona este deservita de str. Eugen Ionesco, care in prezent are latimea de 10.00 m cu doua sensuri de circulatie, artera de importanta zonala, ce face legatura dintre cartierul Europa, zona Fagetului, cu cartierul Zorilor si mai departe cu centrul orasului, dar si de str Fagetului. In apropiere se afla Calea Turzii, de asemenea artera de mare importanta pentru oras si legaturile cu acesta.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela 2, identificata cu nr. cadastral 336462, in suprafata de 2452.00mp, aflata in posesia beneficiarilor, este ocupata in acest moment de doua corpuri de cladire avand functiuni de locuire si grajd si magazie.

In ceea ce priveste declivitatea terenurilor studiate, se poate constata ca diferenta de nivel de la nord la sud este de aproximativ 8m, iar de la vest la est de aproximativ 0.5 m.

2.6. Echipare edilitara

Zona are echipare edilitara completa.

2.7. Probleme de mediu

Terenul prezinta o diferenta de nivel de la nord la sud de aproximativ 8m, si pe directia vest-est de aproximativ 0.5m. Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu.

DISFUNCTIONALITATI:

- lipsa amenajarii terenului care sa ajute la o dezvoltare viitoare a vecinatatilor;

PRIORITATI:

- realizarea acceselor auto si pietonale pe teren, precum si adaptarea lor la geometria terenului;
- valorificarea potentialului terenului
- amenajarea spatiilor verzi propuse;**
- racordarea la retelele edilitare existente in zona pentru imobilele propuse.

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul orasului Cluj Napoca. Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului definit prin PUG si procentul minim de spatii verzi.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

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

-In zona studiata exista o linie electrica aeriana de 110 kV dublu circuit, figurata pe planul de situatie. Nu se permite amplasarea constructiilor de nicio natura in culoarul de trecere si siguranta LEA 110 kV, conform Ordin ANRE nr. 4/2007 cu modificarile si completarile ulterioare din Ordin ANRE nr. 49/2007. **Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoare de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV.**

-Amplasamentul se afla partial in zona de protectie a magistralei de gaz metan. Se vor respecta reglementarile respective si normativele in vigoare.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

Beneficiarii isi manifesta intentia de a realiza documentatia necesara realizarii Planului Urbanistic Zonal in vederea reparcelarii amplasamentului de pe str.Fagetului, fn, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Avand in vedere vecinatatea cu imobile de locuinte in preponderent unifamiliale si locuinte semicolective, este evidenta oportunitatea realizarii acestui obiectiv pe terenul studiat.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru care sa asigure functionarea unor locuinte unifamiliale si semicolective pentru care se vor asigura locuri de parcare, realizarea acceselor pietonale si auto, a punctelor gospodaresti si a spatiilor verzi, implicit a gradinilor.

Tinand cont de reglementarile PUG in vigoare si de caracterul format al zonei, din punctul de vedere al parcelelor existente, consideram ca functiunea propusa se incadreaza in viziunea de dezvoltare a municipiului si implicit a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea conditiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Zona va fi caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat și cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Parcelatele vor respecta normele impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește siguranța în exploatare, igiena și toate necesitățile impuse de buna funcționare a spațiului.

Dat fiind potențialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se dorește integrarea atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul existent. Astfel construcțiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta înălțimile maxime și retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt situate în partea de vest a străzii Fagetului și în partea de est a străzii Eugen Ionesco.

Total teren $S = 4823$ mp.

Terenul este marginit nord de terenuri în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietatea beneficiarilor proiectului, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG în vigoare terenurile studiate sunt incluse parțial în UTR=ULiu -zona de urbanizare-Locuine cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR=Vpr -zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică, iar profilele pentru str. Fagetului și str. Eugen Ionesco vor fi la o lățime totală de 18 m (Profil tip III.C – 18 m).

Oportunitatea realizării unui PUZ pe amplasament a fost aprobată printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Aviz de Oportunitate pentru zona studiată. În Studiul de Oportunitate avizează propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Liu cu $POT_{max} = 35\%$ și $CUT_{max} = 0.9$ ADC/mp teren, UTR=Vpr cu $POT_{max} = 0.00\%$ și $CUT_{max} = 0.0$ ADC/mp teren și UTR=S_Va.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se creează premisele unei dezvoltări urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioară a locuirii, sporindu-se calitatea și valoarea zonei cuprinde în prezentul studiu.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se poate realiza din ambele străzi, str. Fagetului și/sau str. Eugen Ionesco, care în prezent au o lățime de 12m (str. Fagetului), respectiv 10m (str. Eugen Ionesco). Conform Anexei 6 a Planului Urbanistic General în vigoare, atât pentru str. Fagetului, cât și pentru str. Eugen Ionesco, este propus un profil de 18m lățime. Acesta cuprinde câte o bandă pentru fiecare sens de circulație, zone pentru parcare intercalate cu spații verzi, piste de bicicliști și trotuare. Pentru realizarea profilului conform PUG, din parcelele beneficiarului se vor dezmembra aprox. 232.32mp pentru str. Fagetului, aprox. 177.03 mp pentru str. Eugen Ionesco din parcelele studiate. Pentru realizarea racordului stradal dintre str. Fagetului și str. Eugen Ionesco și posibilitatea efectuării unei raze de giratie mai ample, se va prevedea suplimentar o suprafață totală de teren de aproximativ 39.47mp.

Se vor organiza locuri de parcare pe parcelă, aferent fiecărei construcții. Conform P.U.G. în vigoare, Anexa 2, fiecărei unități locative cu $S_u > 100$ mp îi revin 2 locuri de parcare. Având în vedere că pe parcelele 1, 3, 4 și 5 se propun câte două unități locative ($8 \times 2 = 16$ locuri), iar pe parcela 6 o unitate locativă ($2 \times 1 = 2$ locuri), se estimează un număr de maxim 18 de locuri de parcare.

Parcelatele studiate sunt grevate parțial de servitute de utilitate publică atât pentru realizarea profilului străzii Fagetului cât și pentru realizarea profilului străzii Eugen Ionesco. Se vor dezmembra porțiunile de teren rezervate pentru realizarea profilelor stradale impuse prin PUG. Investiția și implicit dezmembrarea terenurilor grevate de servitute de utilitate publică sau prevăzute pentru racordul stradal se va realiza etapizat (conform planșa

U/P.U.Z./07-Plan etapizare). Intr-o prima etapa se va putea dezmembra terenul rezervat pentru realizare profile stradale conform PUG, exceptand suprafata de teren din dreptul parcelei propuse 7. Dupa relocarea tuturor mormintelor de pe amplasamentul studiat (dar nu mai tarziu de 2026), se va dezmembra si se va inscrie cu titlu de "drum" si suprafata de teren necesara largirii strazii Fagetului si strazii Eugen Ionesco din dreptul parcelei nr. 7. Pentru realizarea unui racord mai facil intre strazile Fagetului si Eugen Ionescu s-a prevazut in dezmebrarea unui teren in suprafata de 39.47mp.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propune reparcelarea amplasamentului rezultand in final 7 parcele cu urmatoarele dimensiuni:

- Parcela 1: S teren=1000.17 mp
- Parcela 2: S teren=1570.45 mp
- Parcela 3: S teren=595.80 mp
- Parcela 4: S teren=523.39 mp
- Parcela 5: S teren=451.77 mp
- Parcela 6: S teren=353.06 mp
- Parcela 7: S teren=160.74 mp

Caracterul zonei, definit prin tema program, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus regimul de inaltime specific constructiilor ce se vor realiza, adica **(S)+P+1+M; (S)+P+1+R; D+P+M; D+P+R** (semnificatia prescurtarilor: S - subsol, D – demisol, P – parter, M – mansard, R – nivel retras).

Limitele de proprietate au dictat retragerile si aliniamentul:

Aliniere - min.3 m fata de strada Fagetului si str. Eugen Ionesco;

Retragere – min.6 m fata de limitele posterioare ale parcelelor; (parcela nr. 1- fata de limita cu parcela nr. 2)

Retragere – min.3 m fata de limitele laterale;

Zonificarea functionala cuprinde urmatoarele UTR-uri:

Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

VPr –zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica

S_Va– subzona verde-scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat

Bilant teritorial teren studiat:

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren studiat	18157.7	100	18157.7	100
Suprafata teren grevat de servitute de utilitate publica	409.35	2.25	165.57	0.91
UTR ULiu	15819,97	87.79	12882.20	70.95
UTR Vpr	2172.16	11.96	2375.70	13.08
UTR Liu – teren reglementat	0.00	0.00	2573.49	14.17
UTR Liu-S_Va– teren reglementat	0.00	0.00	160.74	0.89
Total	18157.70	100	18157.70	100

Bilant teritorial teren reglementat (aflat in posesia beneficiarilor):

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren reglementat	4823.00	100.00	4823.00	100.00
Suprafata teren grevat de servitute de utilitate publica	167.57	3.47	167.57	3.47
UTR ULiu	2935.16	60.86	0.00	0.00
UTR Vpr	1720.27	35.67	1923.81	39.89
UTR Liu – teren reglementat	0.00	0.00	2570.88	53.30
UTR Liu-S_Va– teren reglementat	0.00	0.00	160.74	3.33
Total	4823.00	100.00	4823.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare (conform avizelor de amplasament)

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii) existand pe strada Fagetului si pe str. Eugen Ionesco, in imediata vecinatate a terenului detinut de beneficiar.

Retelele tehnico-edilitare vor fi racordate la retelele publice existente in zona. In cazul in care se impune, retelele existenta se vor redimensiona.

3.7. Protectia mediului

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare extinsa. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Se vor amenaja spatii spatii verzi plantate minim 40% din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

▪ organizarea sistemelor de spații verzi

Funcțiunile propuse vor beneficia de un minim de spatii verzi propuse 40% din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

-nu este cazul

▪ valorificarea potențialului turistic și balnear

-nu este cazul

▪ eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-conform planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

Din terenurile studiate se va dezmembra o suprafata totala de de 167.57 mp pentru largirea drumurilor publice – str. Fagetului si str. Eugen Ionesco. Conform Anexei 6 a Planului Urbanistic General in vigoare, atat pentru str Fagetului (in prezent 12m latime), cat si pentru str. Eugen Ionesco (in prezent 10m latime) este propus

un profil de 18 m latime. Acesta cuprinde o banda pentru fiecare sens de circulatie de 3.50 m, zone pentru parcare intercalate cu spatii verzi de 2.50 m, piste de biciclisti de 1.50 m si trotuare de 1.50 m.

Lista cu obiectivele de utilitate publica existente, care deservesc zona strazii Eugen Ionesco si zona strazii Fagetului: in imediata apropiere a str. Eugen Ionesco se afla Calea Turzii unde sunt prezente servicii, cum ar fi farmacii, magazinul Lidl, magazine alimentare si comerciale, sedii de birouri.

4. Concluzii, masuri in continuare

Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, asa cum a fost prevazut prin actualul P.U.G., procedura fiind oportuna, deoarece aduce urmatoarele avantaje:

- se va urbaniza astfel o zona libera, prin construirea unor locuinte unifamiliale si semicolective, zona nefiind afectata in mod negativ, aceste functiuni sunt complementare celor existente in zona;
- se va amenaja zona verde

Reglementarea urbanistica propusa este oportuna, si urmareste crearea unui regulament specific adaptat particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze.

Categoriile principale de interventie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilatară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

Dupa aprobarea PUZ, se vor realiza procedurile topografice de reparcelare, astfel incat parcelele propuse sa respecte propunerile PUZ. Din parcelele detinute de beneficiari, se va dezmembra teren astfel incat sa se poata realiza in viitor profilul stradal propus prin prezentul PUZ si preluat din PUG in vigoare pentru str Fagetului si str. Eugen Ionesco.

Investita se va putea materializa etapizat, conform plansei U/P.U.Z./07 Plan etapizare PUZ. :

Faza I

In Faza I-realizarea locuintelor de pe parcelele nr. 1,3,4 si 5.

Anterior emiterii autorizatiilor de construire pentru parcelele 1,3,4 si 5, suprafetele de teren necesare regularizarii strazii Fagetului si strazii Eugen Ionesco (conform plansei U/PUZ/05-Proprietatea asupra terenurilor) vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in CF cu titlul de « drum », iar pana la receptia imobilelor propuse vor fi aduse la aceeasi imbracaminte rutiera cu strada Fagetului.

Faza II

In Faza II-amenajarea spatiului verde cu acces public nelimitat (S_va) si realizarea locuintei de pe parcela nr. 6.

Anterior receptiei locuintei de pe parcela nr. 6 :

- se va aduce la strat de uzura suprafata de teren dezmembrata in vederea regularizarii strazii Fagetului si strazii Eugen Ionesco.
- spatiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat (cu plantatii, mobilier urban) in baza unui proiect de specialitate, autorizat.