

DOCUMENTAȚIE

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN pentru construire 3 CASE DE
VACANTA, DTAC CONSTRUIRE 3 CASE DE VACANTA, ACCESE,
UTILITATI, IMPREJMUIRI**

amplasament Sat Samboleni, com. Camarasu, F.N., JUD. CLUJ

VOLUMUL I **MEMORIU DE PREZENTARE**

Conținut-cadru structurat conform ordinului MLPAT nr. 176 / N/ 16 august 2000 pentru aprobarea "GHIDULUI PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" indicativ GM - 010 - 2000, coroborat cu exigențele consacrate în practica curentă privind elaborarea documentațiilor de urbanism.

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.

X. 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.

Δ. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN pentru construire 3 CASE DE VACANTA, DTAC
CONSTRUIRE 3 CASE DE VACANTA, ACCESE, UTILITATI, IMPREJMUIRI**

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

amplasament Sat Samboleni, com. Camarasu, F.N., JUD. CLUJ

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

**S.C. WORKING HOUSES FOR FUTURE S.R.L.,
arh.urb. Macsim Marcela**

400467,CLUJ-NAPOCA, Str. Pavel Rosca nr.2, ap.8.jud.Cluj

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

SIPOSAN-DECEBAL NICOLAE

1.5. Data elaborarii PUZ:

APRILIE 2023

2 Obiectul PUZ

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 si a Avizului de initiere, in vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN pentru construire 3 CASE DE VACANTA, DTAC
CONSTRUIRE 3 CASE DE VACANTA, ACCESE, UTILITATI, IMPREJMUIRI**

2.2. Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului, in calitate de proprietar ai terenului studiat, situat in extravilanul comunei Camarasu, sat Samboleni, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei.

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- introducerea in intravilan a suprafetei studiate
- 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 cadrul natural si cadrul construit existent.

In vederea realizarii investitiei propuse prin proiect se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, avizat si aprobat conform legii, care va studia intreg teritoriul identificat prin extrasul de carte funciara anexat documentatiei, – conform aviz de oportunitate nr. 31

din 03.04.2023 si prin care se vor stabili conditiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementare a acceselor precum si a indicatorilor urbanistici (POT si CUT).

Informarea si consultarea publicului pentru etapele de elaborare si aprobare a documentatiei PUZ vor fi respectate prevederile Ordinului MDRT nr. 2701 din 2010 cu modificarile ulterioare.

In consecinta, prin documentatia avansata se propun urmatoarele:

- introducerea in intravilan a suprafetei aferenta prin extinderea intravilanului existent si preluare UTR-ului existent – Zona de locuinte si functiuni complementare.

Prin aceasta se instituie urmatoarele reglementari de natura urbanistica:

- definirea functiunilor de tip spatii de servicii ca utilizari permise;
- regimul de aliniere a terenului și a constructiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine;
- elementele privind volumetria și/sau aspectul general al cladirilor în raport cu imobilele invecinate precum și alte prevederi extrase dn documentatii de urbanism;
- înălțimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în numar de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- stabilirea coeficientilor urbanistici raportati la suprafata de teren corespunzatoare zonei studiate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);
- dimensiunile și suprafetele minime și/sau maxime ale parcelelor.

Astfel planul urbanistic zonal va stabili elemente de compozitie urbana pentru amplasarea si realizarea obiectivului propus precum si organizarea circulatiilor carosabile si pietonale.

Pe baza acestor considerente si corelat cu reglementarile urbanistice existente in zona, se vor avea in vedere urmatoarele obiective principale:

- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei;
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distante intre constructii, accese pietonale si auto);
- organizarea si rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;
- lucrari de sistematizare verticala necesare;
- regimul de construire propus.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Anterior prezentei documentatii, a fost elaborata documentatia de Studiu de Oportunitate pentru care a fost obtinut Avizul de oportunitate **nr. 31 din 03.04.2023**

Astfel, si in cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt urmatoarele:

- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea si imbunatatirea calitatii mediului;
- dezvoltarea zonala a infrastructurilor edilitare – apa, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale si gestionarea deseurilor.

Orientarea de baza a strategiei de dezvoltare o constituie potentarea punctelor tari, in vederea valorificarii oportunitatilor de crestere si minimizarea efectelor punctelor slabe, prin eliminarea factorilor care blocheaza dezvoltarea. In esenta, prin aceasta strategie se urmareste luarea unor masuri care sa permita redresarea economica si imbunatatirea situatiei, luand in considerare protectia sociala si conservarea mediului. Masurile prin care se urmareste implementarea strategiei vizeaza urmatoarele campuri de actiune: infrastructura; industria dotarile edilitare; serviciile sociale si de sanatate; resursele umane si piata fortei de munca; autoritatile publice; calitatea factorilor de mediu. Strategia de Dezvoltare, prin prioritatile stabilite urmareste dezvoltarea in aceasta regiune a unei economii performante, prin mobilizarea tuturor resurselor naturale si umane in corelatie cu conservarea mediului si a patrimoniului, care sa conduca la cresterea nivelului de viata al populatiei.

3. Surse documentare

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

1. PUG Comuna Camarasu;
2. Certificat de Urbanism nr. 472 din 18.04.2023;
3. Aviz de oportunitate nr. 31 Din 03.04.2023
4. Documentatia cadastrala

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- 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 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 vecinatati, 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 beneficiarilor, respectand conditiile PUG Comuna Camarasu cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Cluj, conditiile avizului prealabil de oportunitate si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei

1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a beneficiarilor SIPOSAN DECEBAL, CUCURUZAN ANTIGONA-MONICA si SIPOSAN OVIDIU ALEXANDRU. Situl prezinta o panta pe directia S-N , reprezentand totusi o configuratie stabila fara alunecari de teren sau tasari pronuntate.

Comuna Cămărașu este situată pe cumpăna de ape dintre bazinul văii Fizeșului tributar Someșului și bazinul văii Ludușului tributar Mureșului. Ca atare, culmile de dealuri nu au o orientare bine definită. Înălțimile medii pe culmi le dețin, în mod obișnuit între 400 m și 450 m, iar cele maxime nu ating 500 m pe teritoriul comunei. La nivelul văilor, altitudinile coboară până la 325 – 300 m.

2. Incadrarea in localitate

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei propuse se afla in extravilanul localitatii Samboleni, in imediata vecinatate a intravilanului existent.

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, investitia propusa se va integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona.

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

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.

Energia de relief nu are valori accentuate, nu depăsește decât în mod cu totul excepțional valoarea de 200 m, menținându-se mai frecvent între 140 m și 160 m. Fragmentarea reliefului este accentuată, fiind condiționată de o rețea hidrografică puternic ramificată.

Versanții, prezintă o mare varietate a indicilor de geodeclivitate cu predominarea valorilor de 10 și 15 grade în partea inferioară, terenul ca mod de folosință este în genere arabil. Valori mai mari întâlnim între 20° și 30° până la abrupturi și crește în partea superioară, terenul ca mod de folosință fiind pășuni degradate.

În punctele de confluență a mai multor văi, unele cu caracter torențial, s-au creat mici bazine depresionare în care sunt cantonate vetrele de localități.

4. Circulatia

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

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul localitatii Samboleni cu deschidere la drum comunal existent a carui imbracaminte rutiera este la nivel de drum de exploatare.

5. Ocuparea terenurilor

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In conformitate PUG comuna Camarasu amplasamentul se afla in extravilanul localitatii Samboleni.

5.2. Relationari intre functiuni

Nu este cazul.

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

Pe terenul studiat nu exista constructii. Vecinatatile imediate sunt neconstruite.

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

Caracterul zonei este unul preponderent constructii de locuinte rurale.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi de pe amplasamentul studiat este reprezentat de spatii verzi neamenajate. In zona nu exista niciun element de vegetatie protejat de legile in vigoare.

5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale, cu exceptia zonei de protectie aferenta cursurilor de apa si zona de inundabilitate.

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).

Stadiul echipării edilitare este caracteristic satelor- acestea sunt existente pe drumul principal.

Se propune prelungirea retelelor existente de energie electrica si apa. Pnetru partea de canalizare se va opta pentru un bazin vidanjabil etans.

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Nu se constata un caracter invaziv al fondului construit asupra cadrului natural existent. Interventia zonala propusa, analizeaza solutia cea mai favorabila privind cadrul natural existent.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

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 studziata se face prin intermediul unui drum comunal.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

8. Optiuni ale populatiei

Se observa dezvoltarea unor zone avand destinatia prestari servicii, adiacenta zonelor de locuit, cu dotarile aferente

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Lucrarile ce se vor executa conform investitiei propuse, nu prezinta niciun risc al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate.

PROPRIETATEA TERENURILOR

Suprafata totala parcela 11 600 mp
Suprafata propusa intravilan = 3380 mp

2. Prevederi ale P.U.G.

In prezent, amplasamentul studiat se afla in extravilanul localitatii Samboleni, com Camarasu.

3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului, vecinatatea cu cadrul natural si 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

Prin propunerea avansata si studiul facut asupra terenului, accesul auto pe parcela reprezinta o alee auto din dale prefabricate inierbate pana la zona de parcare amenajate conform plan de mobilare. Circulatia pietonala va fi rezolvata pe acealasi principiu ca cea auto cu mentiunea ca dalele nu vor fi carosabile.

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

Prin propunerea avansata se propune:

- introducerea partiala in intravilan a suprafetei de teren prin extinderea intravilanului existent – avand destinatia Zona de locuire si functiuni complementare.

| BILANT TERITORIAL – ZONIFICARE | | | | |
|--------------------------------|----------|-----|----------|-------|
| DENUMIRE ZONA | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| EXTRAVILAN | 11600.00 | 100 | 8220.00 | 70.87 |
| INTRAVILAN | 0.00 | 0 | 3380.00 | 29.13 |
| TOTAL | 11600.00 | 100 | 11600.00 | 100 |

SITUATIE EXISTENTA:

BILANT SUPRAFETE

SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT: 11 600 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA: 0.00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA :0.00 mp

SUPRAFATA CIRCULAIE AUTO + PARCARE :0.00mp

SUPRAFATA CIRULATIE PIETONALA:0.00 mp

SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE : 0.00 mp

SITUATIE PROPUSA:

Compozițional, atitudinea arhitecturii propuse va fi deschisă, non-invazivă, integrată în sit. Aceasta se armonizează cu scara sitului și cu vecinătățile. Volumetria se încadrează într-un stil adecvat sitului existent și vecinătăților acestuia, plăcut din punct de vedere vizual. Datorită finisajelor exterioare calde, care se încadrează într-o paletă cromatică echilibrată, clădirile sunt neutre, neagresive. Regimul de înălțime propus pentru întreaga zonă studiată nu va depăși două niveluri supraterane. Imobilul propus pe amplasamentul reglementat va avea regim de înălțime Parter și subpanta.

TOTAL SUPRAFATA PROPUSA INTRAVILAN 3380 mp

UTR – Zona locuinte și funcțiuni complementare

Regimul de înălțime propus este max două niveluri supraterane, într-una din combinațiile

D(S)+P+2E

POT MAX ADM = 35%

CUT MAX ADM = 0.7

BILANT OCUPARE TERITORIALA PROPUSA
raportat la INTRAVILAN PROPUS S =3380.00 mp

POT existent=0.00

POT propus = 7.39%

CUT existent= 0.00

CUT propus= 0.13

S pavaj = 550.00mp = 16.27 %

S spațiu verde amenajat = 2580.00 mp = 75.80%

BILANT OCUPARE TERITORIALA PROPUSA
raportat la SUPRAFATA TOTALA TEREN S =11 600 mp

POT existent=0.00

POT propus = 2.15 %

CUT existent= 0.00

CUT propus= 0.03

S pavaj = 550.00mp = 4.74 %

S spațiu verde amenajat = 10 080.00 mp = 93.11%

6. Dezvoltarea echipării edilitare

6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin prelungirea rețelelor existente.

6.2. Canalizare

În zona există rețea de canalizare, astfel încât se propune racordarea la rețeaua existentă. Scurgerea apei pluviale de pe acoperișuri este prevăzută prin jgheaburi și burlane, fiind racordate la un rezervor de colectare. Apa acumulată se va folosi la irigarea spațiilor verzi amenajate în incinta parcelei. Burlanele vor fi prevăzute cu palnii cu sită / parafrunzare pentru reținerea frunzelor.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Alimentare cu caldura

Investitia va avea centrala proprie care va asigura incalzirea acesteia.

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista retea de gaz in zona.

6.7. Gospodarie comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilele propuse vor avea o functiune nepoluanta -louire sezoniera, investitia propusa nu necesita faze tehnologice.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu se propun functiuni care vor necesita epurarea sau preepurarea apei.

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 vor fi tratate conform politica de colectare a deseurilor, astfel cum prevede contractul de prestari servicii. Se vor monta in incinta tomberoane - punct gospodaresc pentru colectarea selectiva a deseurilor.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

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. Dupa terminarea lucrarilor de constructii, suprafata de teren neconstruita se va amenaja ca spatii verzi amenajate, astfel incat terenul sa fie mentinut in conditii optime.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona nu are un potential cu specific si de interes 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 imobilul propus se va racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

8. Obiective de utilitate publica

Pentru implementarea studiului nu sunt necesare interventii de utilitate publica..

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarilor in calitate de proprietari ai terenului cuprins in acest studiu.

Aceasta documentatie vizeaza interesul Comunei Camarasu, sat Samboleni pentru dezvoltarea durabila din punct de vedere economic.

Astfel, prin P.U.Z. se propune modificarea caracteristicilor urbanistice ale zonei, dupa cum urmeaza:

- introducerea partiala a terenului in intravilan prin extinderea acestuia.
- amenajare acces din drum comunal.
- regulamentul aferent va prevedea conditiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementare a acceselor precum si a indicatorilor urbanistici (POT si CUT) in vederea realizarii investitiei propuse.

E. ANEXE

- Certificat de Urbanism;
- Extras CF actual
- Aviz de oportunitate favorabil
- Studiu geotehnic
- Documentatie cadastrala

CLUJ-NAPOCA
DATA _____

Intocmit,
arh. Denisa Crina Streang

Sef de proiect,
arh. Urb. MACSIM I. MARCELA