



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

*Documentație pentru obținerea*

**AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ**

*pentru lucrarea*

---

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, ZONA DE LOCUINȚE**

Loc. Jucu de Mijloc, str. Prutului, nr. FN, Com. Jucu, jud. CLUJ

---

Beneficiar: **ALEX AUTO SERVICE SRL**  
**RO 243662, J12/713/1992**  
Str. Maramureșului, nr. 140, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI: 36330743, J12/2738/2016**  
Str. Cuza Voda, nr. 20, Florești, jud Cluj  
tel. 0754452988

Simbol proiect: **97/2021**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Cluj-Napoca  
IULIE 2023

---



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.**

#### **A. PIESE SCRISE**

1. Fișa proiectului
2. Extrase de carte funciară
3. CUI
4. Plan de amplasament
5. Memoriu de prezentare

#### **B. PIESE DESENATE**

- U.01 Plan de încadrare în teritoriu, zonă și P.U.G. (sc.1 :3000, 1 :5000, 1 :20000)
- U.02 Situație existentă (sc. 1 :1100)
- U.03 Reglementări urbanistice – zonificare (sc. 1 :1100)
- U.04 Plan cu posibilitate de mobilare (sc. 1 :1100)
- U.05 Reglementari – echipare edilitara (sc. 1 :1100)
- U.06 Proprietatea asupra terenurilor (sc. 1 :1100)
- U.07 Ilustrare urbana



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

#### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

#### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

#### **D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **E. ANEXE**



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

# MEMORIU DE PREZENTARE

## A. INTRODUCERE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, ZONA DE LOCUINȚE**

1.2. Amplasamentul obiectivului și adresa:

**Loc. Jucu de Mijloc, str. Prutului, nr. FN, Com. Jucu, jud. CLUJ**

1.3. Proiectant general al lucrărilor:

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

**CUI: 36330743, J12/2738/2016**

Str. Cuza Voda, nr. 20, Florești, jud Cluj

tel. 0754452988

1.4. Beneficiarul lucrărilor:

**ALEX AUTO SERVICE SRL**

**RO 243662, J12/713/1992**

Str. Maramureșului, nr. 140, Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.5. Data elaborării P.U.Z.

**Iulie 2023.**

### 2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

2.1 Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 71 din data de 9.03.2022, în vederea **ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, ZONA DE LOCUINȚE**, conform Avizului de Oportunitate Favorabil nr. 90 din data de 19.07.2022.

2.2. Solicitări ale temei program

Proprietarii terenului situat, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 71414 Jucu, în intravilanul loc. Jucu de Mijloc, jud. Cluj, au solicitat elaborarea P.U.Z. în scopul parcelării terenului care face studiul acestui document, el reprezentând **etapa a doua a dezvoltării ansamblului "Someș Gardens"**, aflat în apropierea unor drumuri comunale deja existente, realizând legătura dintre amplasament și drumul European E576.

Tema de proiectare propune, în urma finalizării etapei I a dezvoltării ansamblului "Someș Gardens", parcelarea terenului cu **nr. CAD/topo 71414** care face studiul acestui document. Parcelarea terenului se dorește a fi realizată atât în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu o unitate locativă, locuințe cuplate cu două unități locative, cât și în vederea realizării de drumuri de acces (care vin în prelungirea celor existente și realizate în prima fază a construirii ansamblului). Totodată, funcțiunea de locuire este susținută prin propunerea de spații verzi comune care vor deservi atât parcelele noi propuse prin P.U.Z. cât și zona învecinată. În apropierea amplasamentului se află cursul de apă al Someșului Mic, iar pe latura sudică, terenul se învecinează cu râul Feiurdeni, un afluent al Someșului Mic.



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

În prezent, terenul studiat este liber de construcții, are formă neregulată și acces din circulațiile realizate în etapa I al ansamblului "Someș Gardens". Terenul studiat se încadrează, conform P.U.G. Jucu, în UTR Lr – „Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime” și poate fi identificat după cum urmează : **Nr. CF 71414, nr. CAD/topo 71414, suprafață totala 16 956 mp**, în proprietatea beneficiarului SC ALEX AUTO SERVICE SRL, CIF 243662.

Pe pe parcela studiată sunt propuse 4 UTR-uri: **UTR Lr\* – Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime, UTR Va/s\* – Zona verde de agrement și sport, UTR Vp\* – Zona verde cu rol de protecție și coridor ecologic și UTR Ccr\* - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.**

În urma parcelării terenului studiat o fâșie din suprafața terenul studiat va fi rezervată lățirii drumului aflat în partea de Est a parcelei.

2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată.

Anterior prezentei documentații, a fost elaborată documentația de Studiu de Oportunitate pentru care a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL cu nr. 90 din 19.07.2022.

În conformitate cu AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL s-au stabilit următorii indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **Regim maxim de înălțime P+M;**
- **P.O.T. maxim propus 35%;**
- **C.U.T. maxim propus 0.7**

Prin documentația propusă se dorește corelarea prevederilor Avizului de Oportunitate cu reglementările Planului Urbanistic General Jucu / Jucu de Mijloc.

Astfel, în cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- respectarea teritoriului care urmează să fie reglementat prin P.U.Z;
- respectarea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- respectarea indicatorilor urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime);
- respectarea dotărilor de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților;
- respectarea capacităților de transport admise.

### **3. Surse documentare**

3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatului de Urbanism nr. 71 din 09.03.2022 (prelungit de la data de 08.03.2023 până la data de 07.03.2024);
- Avizului de Oportunitate nr. 90 din 19.07.2022;
- Documentație cadastrală;
- Extras de Carte Funciară nr. 71414;
- P.U.G. Jucu;
- Google Maps/Earth.

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu Geotehnic;
- Avize și acorduri.



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### 3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Consiliului Județean cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

### 3.4. Baza topografică

Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de P.U.Z. De asemenea, în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

### 3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 August 2000.

### 3.6. Tema de proiectare

Proprietarii terenului situat, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 71414 Jucu, în intravilanul loc. Jucu de Mijloc, jud. Cluj, au solicitat elaborarea P.U.Z. în scopul parcelării terenului care face studiul acestui document, el reprezentând **etapa a doua a dezvoltării ansamblului "Someș Gardens"**, aflat în apropierea unor drumuri comunale deja existente, realizând legătura dintre amplasament și drumul European E576.

Tema de proiectare propune, în urma finalizării etapei I a dezvoltării ansamblului "Someș Gardens", parcelarea terenului cu **nr. CAD/topo 71414** care face studiul acestui document. Parcelarea terenului se dorește a fi realizată atât în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu o unitate locativă, locuințe cuplate cu două unități locative, cât și în vederea realizării de drumuri de acces (care vin în prelungirea celor existente și realizate în prima fază a construirii ansamblului). Totodată, funcțiunea de locuire este susținută prin propunerea de spații verzi comune care vor deservi atât parcelele noi propuse prin P.U.Z. cât și zona învecinată. În apropierea amplasamentului se află cursul de apă al Someșului Mic, iar pe latura sudică, terenul se învecinează cu râul Feiurdeni, un afluent al Someșului Mic.

În prezent, terenul studiat este liber de construcții, are formă neregulată și acces din circulațiile realizate în etapa I al ansamblului "Someș Gardens". Terenul studiat se încadrează, conform P.U.G. Jucu, în UTR Lr – „Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime” și poate fi identificat după cum urmează : **Nr. CF 71414, nr. CAD/topo 71414, suprafață totală 16 956 mp**, în proprietatea beneficiarului SC ALEX AUTO SERVICE SRL, CIF 243662.

Pe pe parcela studiată sunt propuse 4 UTR-uri: **UTR Lr\* – Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime, UTR Va/s\* – Zona verde de agrement și sport, UTR Vp\* – Zona verde cu rol de protecție și coridor ecologic și UTR Ccr\* - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.**

În urma parcelării terenului studiat o fâșie din suprafața terenul studiat va fi rezervată lățirii drumului aflat în partea de Est a parcelei.



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

## B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 1. Evoluția zonei

#### 1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat este, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 71414 situat în intravilanul loc. Jucu de Mijloc jud. Cluj, în UTR Lr - Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime. Prezenta documentație își propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată stabilind reguli de amplasare și de conformare a construcțiilor în baza regulamentelor de urbanism existente, precum și propunerea de funcțiuni benefice zonei.

### 2. Încadrarea în localitate

#### 2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat care face obiectul prezentei documentații, în conformitate cu CF-ul anexat, se află în prezent în intravilanul loc. Jucu de Mijloc și este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului:

**Nord:** faza I a dezvoltării ansamblului imobiliar „Someș Gardens”, drum comunal Str. Trandafirilo, teren liber de construcții aflat în curs de retrocedare nr. CAD 68464;

**Vest:** faza I a dezvoltării ansamblului imobiliar „Someș Gardens”, drum de deservire a zonei;

**Est:** drum comunal (macadam), teren liber de construcții nr. CAD 70188, nr. CAD 68061, nr. CAD 68061;

**Sud:** râul Feiurdeni, terenuri libere de construcții nr. CAD 63426, nr. CAD 69677;

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele edilitare necesare (electricitate, gaz).

2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, funcțiunile propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investiții.

### 3. Elemente ale cadrului natural

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale, conform Studiului Geotehnic.

Conform Studiului Geotehnic nr 099/2022 din data de 02.08.2022 realizat de S.C. GEOTEHNIX SERVICES S.R.L. se precizează că perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal stâng. Regimul apelor subterane este permant și cuprinde freatic, iar în urma celor 2 foraje executate apa subterană apare la adâncimea de peste 3m.

Din punct de vedere seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este ce de **grad VI, scara MSK în conformitate cu STAS 3684-71**, apăsamentul aparținând **zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93**.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este  $H_i=90\text{cm}$ .



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **4. Circulația**

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesul pe parcelă se realizează de pe latura nord-vestică, prin intermediul unei circulații realizate în faza I a dezvoltării ansamblului imobiliar „Someș Gardens”.

### **5. Ocuparea terenurilor**

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Anterior prezentei documentații, a fost elaborată documentația de Studiu de Oportunitate pentru care a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL nr. 90 din 19.07.2022.

În conformitate cu AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL s-au stabilit următorii indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **Regim maxim de înălțime P+M;**
- **P.O.T. maxim propus 35%;**
- **C.U.T. maxim propus 0.7**

5.2. Relaționări între funcțiuni

Deoarece zona se află aproape de limita intravilanului loc. Jucu de Mijloc, funcțiunea dominantă a zonei este dată de prezența parcelelor agricole, dar totodată și de funcțiunea de locuire.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit este slab dezvoltat, clădirile construite având funcțiunea de locuire și majoritatea lor fac parte din dezvoltarea imobiliară din faza I a complexului „Someș Gardens”.

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

Caracterul zonei momentan este unul preponderent arabil. Cu toate acestea, există zone cu funcțiuni de locuire. Zona se va dezvolta, în timp, preluând funcțiuni de locuire și de servicii de proximitate.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenurile studiate și majoritatea parcelelor învecinate care sunt libere de construcții, respectiv pentru parcelele învecinate curților aferente construcțiilor existente.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri majore conform Studiului Geotehnic nr 099/2022 din data de 02.08.2022 realizat de S.C. GEOTEHNIX SERVICES S.R.L.

5.8. Principalele disfuncționalități

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii propuse și conformării zonei.





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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **6. Echipare edilitară**

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură (gaz, electricitate). Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

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

7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Funcțiunile propuse de locuire (UTR Lr\*), spațiu verde de agrement și sport (UTR Va/s\*) și zona verde cu rol de coridor ecologic (UTR Vp\*) nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare a mediului.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri antropice.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Principalul acces pe teren se face de pe drumul comunal amplasat în partea de nord a zonei studiate, Str. Trandafirilor. Terenul se accesează de pe drumurile ce deservesc zona nou dezvoltată în partea de vest a terenului care face studiul acestui document.

7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

### **8. Opțiuni ale populației**

Se observă dezvoltarea în zonă a funcțiilor complementare, a spațiilor de agrement în apropierea cursului de apă prin noi trasee pietonale și velo.

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal, adâncimea de înghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fără strat protector de zăpadă.

În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are coeficientul  $a_g = 0.10 g$

Lucrările care se vor executa în scopul construirii de locuințe și asigurarea spațiilor verzi publice nu prezintă niciun risc al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate.



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

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

În conformitate cu Regulamentul de Urbanism al P.U.G. Jucu, amplasamentul studiat face parte din intravilanul loc. Jucu de Mijloc, în UTR Lr Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime.

În zonă sunt prezente următoarele UTR-uri conform P.U.G Jucu: UTR Lr\* – Zona cu locuințe rurale cu regim redus de înălțime, UTR Vp\* – Zona verde cu rol de protecție și coridor ecologic, UTR Va/s\* Zona verde de agrement și sport și UTR Ccr\* - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Conform planșei 6.1 *Reglementări urbanistice – UTR, sat Jucu de Mijloc* aferentă P.U.G Jucu este propusă modernizarea drumului aflat în partea de est a terenului studiat fiind propus profilului stradal E.1 – 9m. Așadar, o fâșie din suprafața totală a terenului care face studiul acestui document va fi rezervată pentru modernizarea drumului.

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

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea, se va lua în considerare și punerea în valoare a terenului prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în cadrul natural. În urma studierii zonei din imediata apropiere a parcelei studiate, este propusă crearea unui culoar verde public care să creeze legătura între zonă și malul râului Feiurdeni. Totodată, zona fiind lipsită de un spațiu coerent verde, complexul de locuințe va conține și un spațiu de agrement și sport, într-o zonă mediană.

### **4. Modernizarea circulației**

Principalul acces pe teren se face de pe drumul comunal amplasat în partea de nord a zonei studiate, Str. Trandafirilor. Terenul studiat prin acest document se accesează de pe drumurile ce deservește zona nou dezvoltată în partea de vest. Așadar, accesul pietonal și auto de până acum se vor păstra, fiind propuse două noi accese din strada aflată în partea de est a parcelei.

Parcela studiată va conține un două drumuri care realizează accesul în zonă și reprezintă o continuare a drumurilor deja realizate în etapa I a dezvoltării complexului imobiliar „Someș Gardens”. Acestea vor deservește atât parcelele noi realizate, cât și zona și spațiile verzi propuse. Aceste două drumuri vor avea un profil de 6.00m lățime, alcătuite din o singură bandă de circulație auto și 2 benzi de circulație pietonală, amplasate fiecare de o parte și de cealaltă a suprafeței carosabile.

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelelor, supratean, prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru locatari pe fiecare parcela constructibilă. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și /sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.

Amenajarea accesului la proprietate, din zona drumurilor publice, se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

### **5. Zonificare funcțională – reglementări, bilan teritorial, indici urbanistici**

Prin propunerea avansată se dorește instituirea zonei ca **UTR Lr\*** - Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime, **UTR Ccr\*** - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, **UTR Va/s\*** - Zona verde de agrement și sport, și **UTR Vp\*** – Zona verde cu rol de protecție și coridor ecologic în vederea constuirii unui complex care va conține locuințe unifamiliale cu o unitate



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

locativă, locuințe cuplate cu două unități locative și spațiu verde public dedicat zonei. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economică a zonei.

Principalul acces pe teren se face de pe drumul comunal amplasat în partea de nord a zonei studiate, Str. Trandafirilor. Terenul studiat prin acest document se accesează de pe drumurile ce deserveșc zona nou dezvoltată în partea de vest. Așadar, accesele pietonale și auto de până acum se vor păstra, fiind propuse două noi accese din strada aflată în partea de est a parcelei. Parcela studiată va conține un două drumuri care realizează accesul în zonă și reprezintă o continuare a drumurilor deja realizate în etapa I a dezvoltării complexului imobiliar „Someș Gardens”.

Construcțiile noi propuse vor respecta caracterul zonei. Se va respecta retragerea de la aliniament de 3.00m stipulat în regulament.

Pentru restul laturilor parcelelor se vor respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate și anume: retragere față de limitele laterale egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3.00 m, retragere față de limita posterioară de minim 5.00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

Prin prezentul proiect se dorește construirea de locuințe unifamiliale cu o unitate locativă, locuințe cuplate cu două unități locative, amenajarea unui spațiu verde public și de agrement, crearea unei infrastructuri rutiere esențiale zonei și a unui traseu verde de tip coridor ecologic și de protecție în imediata vecinătate a râului Feirudeni. Toate cele menționate se doresc să deservească zona localității Jucu de Mijloc.

În urma celor menționate mai sus, a rezultat următorul bilanț teritorial propus:

**S propusa finală teren= 17 157.40 mp**

**UTR Lr\* - Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime**

Regim de înălțime maxim – P+M

POT max=35%

CUT max=0.7 ADC/mp teren

**UTR Va/s\* - Zona verde de agrement și sport**

Regim de înălțime maxim: -

POTmax=0%

CUT max=0.0 ADC/mp teren

**UTR Vp \*– Zona verde cu rol de protecție și coridor ecologic**

POTmax=1%

CUT max=0.1 ADC/mp teren

**UTR Ccr\* - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

POT max – nu e cazul

CUT max – nu e cazul



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### BILANT TERITORIAL

EXISTENT		U.T.R.	SUPRAF.	%	PARCELE	SUPRAFETE		
	EXTRAVILAN	-	-	0%			PARCELA 1	900.0 mp
	INTRAVILAN	Lr	16 956.00mp	100.00%			PARCELA 2	900.0 mp
<b>TOTAL=</b>			<b>16 956.00 mp</b>	<b>100.00%</b>	PARCELA 3	900.0 mp		
PROPOS		U.T.R.	SUPRAF.	%	PARCELA 4	1 400.0 mp		
	EXTRAVILAN	-	-	0.00%	PARCELA 5	1 400.0 mp		
	INTRAVILAN			17 157.40mp	100.00%	PARCELA 6	900.0 mp	
		Lr*		11 219.90mp	65.39%	PARCELA 7	1 400.0 mp	
		Va/s*		2 927.10mp	17.06%	PARCELA 8	1 400.0 mp	
		Vp*		1 428.50mp	8.32%	PARCELA 9	1 400.0 mp	
		Ccr*		1 302.00mp	7.60%	PARCELA 10	1 308.0 mp	
		Teren rezervat pentru drum		279.90mp	1.63%	UTR Lr*	11 219.9 mp	
	<b>TOTAL=</b>		<b>17 157.40 mp</b>	<b>100.00%</b>	UTR Va/s*	2 927.1 mp		
				UTR Vp*	1 428.50 mp			
				UTR Ccr*	1 302.0 mp			
				Teren rezervat pent drum	279.9 mp			
				<b>TOTAL</b>	<b>17 157.4 mp</b>			

## 6. Dezvoltarea echipării edilitare

### 6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică de alimentație cu apă existentă în zonă (PEHD  $\varnothing=110\text{m}$ ) cu prelungirea rețelei de distribuție, conform avizului de amplasament nr. 11756/ 48443/2022, emis de Compania de Apă Someș S.A..

### 6.2. Canalizare

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică de canalizare ape uzate menajere, existentă în zonă printr-un racord la conducta existentă PEHD Dn 110mm și extinderea acesteia prin conducte PVC Dn 250 mm, L=119 m, conform avizului de amplasament nr. 11756/ 48443/ 2022, emis de Compania de Apa Someș S.A..

Apele pluviale convențional curate, colectate de pe învelitorile clădirilor vor fi dirijate gravitațional, printr-un sistem de rigole de suprafață, către spațiile verzi.

Apele pluviale colectate de pe zona parcarilor și drumurilor de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și evacuate ulterior în emisar, râul Feurdeni.

### 6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din aviz.

### 6.4. Alimentare cu căldură

Construcțiile vor avea centrale proprii care vor asigura încălzirea acestora.

### 6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din aviz.



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **6.6. Gospodărire comună**

În conformitate cu contractul de salubritate.

## **7. Protecția mediului**

### **7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Datorita faptului că funcțiunile propuse vor fi de locuire și spații verzi publice, activități nepoluante, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

### **7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu e cazul.

### **7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Funcțiunile propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare i racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă.

### **7.4. Depozitarea controlata a deșeurilor**

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajată. Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unităților sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor amplasa în incintă tomberoane - punct gospodaresc.

### **7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzator, atat ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cat și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

### **7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se propune ca spațiile libere de construcții sa fie plantate.

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

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

### **7.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Terenul nu a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

### **7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

## **8. Obiective de utilitate publică**

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentație este situat în intravilanul loc. Jucu de Mijloc și este identificat prin:



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

-birou de proiectare si urbanism-

Punct de lucru: Str. Nicolae Iorga, nr. 5, Cluj-Napoca CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

- **Nr. CF 71414, nr. CAD/topo 71414, suprafață totală 16 956 mp**, în proprietatea beneficiarului SC ALEX AUTO SERVICE SRL, CIF 243662.

### **D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Jucu de Mijloc. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

Instituirea zonei ca UTR Lr\*- Zona de locuințe rurale cu regim redus de înălțime, UTR Va/s\* - Zona verde de agrement și sport, UTR Ccr\* - Zona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente și UTR Vp \*- Zona verde de protecție și coridor ecologic în vederea constuirii unui complex care va conține locuințe unifamiliale cu o unitate locativă, locuințe cuplate cu două unități locative și spațiu verde public dedicat zonei. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economică a zonei.

Toate costurile generate de această lucrare vor fi suportate exclusiv de către beneficiarul lucrării.

### **E. ANEXE**

- Certificatului de Urbanism nr. 71 din 09.03.2022 (prelungit de la data de 08.03.2023 până la data de 07.03.2024);
- Avizului de Oportunitate nr. 90 din 19.07.2022;
- Documentație cadastrală;
- Extras de Carte Funciară nr. 71414;
- P.U.G. Jucu;
- Google Maps/Earth.

Întocmit,

**Arh. stag. Raluca-Maria HĂRȘAN**

Șef de proiect,

**arh.urb. Alida VIȘAN**