

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN,
PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
UNIFAMILIALE,
SAT ȘIGĂU, COMUNA JICHIȘU DE JOS, JUDEȚUL CLUJ**

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000

I. FOAIE DE GARDĂ

| | |
|------------------------------------|--|
| DENUMIREA LUCRĂRII | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, SAT ȘIGĂU, COMUNA JICHIȘU DE JOS, JUDEȚUL CLUJ |
| NUMĂRUL VOLUMULUI | I |
| DENUMIREA VOLUMULUI | MEMORIU GENERAL |
| DENUMIREA BENEFICIARULUI | CICEO MARCEL și CICEO IOANA Strada Borhanciului, nr. 16, corp 2, ap.6, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj |
| DENUMIREA PROIECTANTULUI | URBAN FORM S.R.L |
| NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI | |
| DATA PREDĂRII | 2023 |

II. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL: URBAN FORM S.R.L.

ADMINISTRATOR: arh. urb. Patricia Miron
ŞEF PROIECT: arh. urb. Patricia Miron
COORDONATOR URBANISM : arh. urb. Patricia Miron
PROIECTANŢI : arh. urb. Patricia Miron



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECTANT: S.C. IMAV PRODSERV S.R.L., ing. Alexandru Bochiş

III. BORDEROU GENERAL

| | |
|--|-----------|
| I.FOAIIE DE GARDĂ..... | 2 |
| II.LISTA SEMNĂTURILOR..... | 3 |
| III.BORDEROU GENERAL..... | 4 |
| IV.MEMORIU GENERAL..... | 6 |
| 1.INTRODUCERE..... | 6 |
| 1.1.Date de recunoaștere a documentației..... | 6 |
| 1.2.Obiectul lucrării..... | 7 |
| 1.2.1.Obiectivul Planului Urbanistic Zonal..... | 7 |
| 1.2.2.Informații legate de zona studiată..... | 7 |
| 1.2.3.Investiția propusă..... | 8 |
| 1.3.Surse de documentare..... | 8 |
| 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII..... | 9 |
| 2.1.Evoluția zonei..... | 9 |
| 2.2.Încadrare în localitate..... | 9 |
| 2.3.Elemente ale cadrului natural..... | 9 |
| 2.4.Circulația..... | 10 |
| 2.5.Ocuparea terenurilor..... | 11 |
| 2.6.Echipare edilitară..... | 11 |
| 2.7.Probleme de mediu..... | 12 |
| 2.8.Opțiuni ale populației..... | 12 |
| 3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ..... | 13 |
| 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare..... | 13 |
| 3.2.Prevederi ale PUG..... | 13 |
| 3.3.Valorificarea cadrului natural..... | 13 |
| 3.4.Modernizarea circulației..... | 14 |
| 3.5.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici..... | 14 |
| 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare..... | 16 |
| 3.7.Protecția mediului..... | 16 |
| 3.8.Obiective de utilitate publică..... | 17 |
| 4.CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE..... | 18 |

V. PIESE DESENATE

| | | |
|---|---|---------|
| 0 | Încadrare în teritoriu | 1:1 000 |
| 1 | Situația existentă – Disfuncționalități | 1:2 50 |
| 2 | Reglementări urbanistice – Zonificare | 1:2 50 |
| 3 | Reglementări – Echipare edilitară | 1:2 50 |
| 4 | Proprietatea asupra terenurilor | 1:2 50 |
| 5 | Mobilare urbanistică | 1:2 00 |

Întocmit,

arh. urb. Patricia Miron



IV. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|------------------------------------|--|
| DENUMIREA LUCRĂRII | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, SAT ȘIGĂU, COMUNA JICHIȘU DE JOS, JUDEȚUL CLUJ |
| NUMĂRUL VOLUMULUI | I |
| DENUMIREA VOLUMULUI | MEMORIU GENERAL |
| DENUMIREA BENEFCIARULUI | CICEO MARCEL și CICEO IOANA Strada Borhanciului, nr. 16, corp 2, ap.6, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj |
| DENUMIREA PROIECTANTULUI | URBAN FORM S.R.L. |
| NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI | |
| DATA PREDĂRII | 2023 |

INTRODUCERE

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în introducerea parțială în intravilanul satului Șigău din comuna Jichișu de Jos, județul Cluj a terenului identificat prin C.F. nr. 50069, aflat în proprietatea privată a beneficiarului, Ciceo Marcel și a soției Ciceo Ioana, precum și reglementarea condițiilor de construire, a acceselor și a traseelor circulațiilor auto și pietonale, a posibilităților de realizare a infrastructurii și a rețelelor edilitare. Terenul reglementat se dorește a fi amenajat sub forma a 3 parcele pe care se vor construi locuințe unifamiliale.

Principalele aspecte urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele:

- reglementarea statutului intravilan-extravilan al suprafețelor de teren;
- reglementarea funcțională și creșterea gradului de dotare a zonei;
- parcelarea terenului;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația existentă în zonă;
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse.

Documentația PUZ se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM – 010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N / 16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat al comunei Jichișu de Jos.

1.2.2. Informații legate de zona studiată

Terenul studiat se situează în județul Cluj, comuna Jichișu de Jos, sat Șigău. Terenul este amplasat pe limita intravilanului existent în partea de nord-est a satului Șigău.

Amplasamentul studiat constă în terenul identificat prin C.F. nr. 50069, aflat în proprietatea privată a persoanei fizice Ciceo Marcel și a soției Ciceo Ioana.

Terenul studiat este situat în extravilan, pe limita intravilanului existent în partea de nord-est a satului Șigău. Folosința suprafeței de teren din extravilan este de teren arabil. Intravilanul existent al satului Șigău delimitează parcela studiată pe latura sa nord-vestică, zonificarea funcțională a terenurilor adiacente din intravilan fiind de **Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare**.

Terenul studiat are acces auto și pietonal direct dintr-un drum existent de importanță locală care delimitează parcela pe latura sud-vestică.

Terenul studiat este liber de construcții în varianta existentă.

Terenul studiat nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora.

Informații privind terenul care a generat prezenta documentație de urbanism:

Beneficiar: CICEO MARCEL și CICEO IOANA

Nr. cadastral: 50069

Suprafață totală teren: 4300 mp

Suprafață teren propus spre introducere în intravilan: 1546.89 mp

INTRODUCERE

Terenul este încadrat în următoarele vecinătăți:

- N-E – teren proprietate privată extravilan;
- S-E – teren proprietate privată extravilan;
- S-V – drum de acces;
- N-V – teren proprietate privată intravilan.

1.2.3. Investiția propusă

Terenul este alipit limitei intravilanului existent pe latura sa nord-vestică. Beneficiarul dorește introducerea în intravilan a unei suprafețe de 1546.89 mp din terenul pe care îl are în proprietate, preluând și continuând zonificarea funcțională din vecinătate stabilită prin PUG în vigoare, mai exact **Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare (UTR LFC)**. Suprafața care se dorește a fi introdusă în intravilan măsoară 1546.89 mp din totalul de 4300 mp și este adiacentă drumului de acces de importanță locală. Această suprafață se dorește a fi amenajată sub forma a 3 parcele pe care se vor construi locuințe unifamiliale.

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Jichișu de Jos aflat în vigoare;
- Ridicare topografică – extras Carte Funciară;
- Avizul de Oportunitate;
- Certificatul de urbanism;
- Studiu geotehnic, elaborat de S.C. IMAV PRODSERV S.R.L., ing. Alexandru Bochiș, în anul 2022;
- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale, elaborat de URBAN FORM S.R.L., concomitent cu elaborarea PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în partea nord-estică a localității Șigău din comuna Jichișu de Jos, județul Cluj, de-a lungul unui drum de acces de importanță locală.

Zona studiată este liberă de construcții, fiind situată în extravilan cu folosința de teren arabil. Aceasta nu face parte din vatra istorică a satului Șigău.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul analizat în prezentul PUZ este localizat la nord-est față de vatra satului Șigău, în extravilan, conform Planului Urbanistic General al comunei Jichișu de Jos aflat în vigoare.

Accesul la zona studiată se realizează de pe un drum de importanță locală care se conectează în estul satului Șigău cu drumul comunal DC174, care se continuă la rândul său cu drumul județean 161D, legând satul Șigău de restul satelor comunei Jichișu de Jos și cu municipiul Dej.

Zona studiată este amplasată la aproximativ 24 km de municipiul Dej și la aproximativ 70 km de municipiul Cluj-Napoca.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este încadrat în următoarele vecinătăți:

- N-E – teren proprietate privată extravilan;
- S-E – teren proprietate privată extravilan;
- S-V – drum de acces;
- N-V – teren proprietate privată intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizare:

Amplasamentul aparține de localitatea Șigău, comuna Jichișu de Jos și este situat de-a lungul unui drum de importanță locală din zona de nord-est a satului Șigău.

Geologia, geomorfologia și hidrologia zonei:

Perimetrul este situat în zona central-nordică a unității geologice structurale Depresiunea Transilvaniei, depresiune care s-a format și a evoluat ca atare pe un fundament rigid, începând din Paleogen.

Geologia obiectivului este caracterizată zonal de prezența depozitelor specifice faciesurilor lagunare, macro-facies bazine cu salinitate, cu grad de diagenizare mediu, de vârstă Badenian inferior, reprezentate prin argile compacte, argile marnoase cu nivele de gresii nisipoase, sare și tuf vulcanic. Local apar depozite mai noi de vârstă Cuaternară, cu grosimi variabile, specifice faciesurilor continentale, macro-faciesul eluvial - deluvial, cu grad de diagenizare necoeziv la slab, reprezentat prin argilă cafenie. În bază s-au interceptat formațiunile vechi specifice faciesurilor lagunare, de vârstă Badenian inferior - macro-facies bazine cu salinitate, cu grad de diagenizare avansat, reprezentat prin argilă marnoasă cafeniu cenușiu verzuie și marnă argiloasă cenușiu verzuie.

Geomorfologic amplasamentul se situează în nord-vestul Podișului Transilvaniei, fiind caracterizat de un relief variat, cu pante abrupte și văi adânci. Amplasamentul este situat sud-vest față de municipiul Dej, cu dispunere la partea superioară a versantului estic al dealului Șigăului (+ 603,8 m), sub zona de platou. Ca forme pozitive de relief se evidențiază la nord dealul La Osoi (+344,3 m), la nord-est dealul Nimalașului (+527,6m), la sud-est dealul Măgurița (+626 m), iar la sud-vest dealul Cornu Podului (+570,9 m).

Hidrologic zona este slab reprezentată, lucru favorizat de situarea la cotă înaltă și de faptul că dealul Șigău constituie o cumpănă a apelor, distribuind radier și de regulă în regim torențial apele de

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

suprafață.

Clima:

Clima este de tip continental moderat, influențată de vecinătatea Munților Apuseni, în timp ce toamna și iarna se fac resimțite influențele atlantice de la vest, care fac ca precipitațiile atmosferice să fie mai bogate comparativ cu alte regiuni ale țării. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m (STAS 6054/77).

Categoria geotehnică:

Conform studiului geotehnic, elaborat de S.C. IMAV PRODSERV S.R.L., ing. Alexandru Bochiș, în anul 2022, riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2. Conform normativului P100-1/2013, perimetrul examinat este caracterizat prin valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR = 225$ ani - $ag = 0.10$ g. Conform CR 1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă la sol este $k = 1.5$ kN/m². Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț este de 0.90 m. Terenurile cercetate nu pun probleme din punct de vedere al stabilității locale (nu prezintă la suprafața niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active). În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului.

Natura terenului de fundare de pe amplasamentul construcțiilor propuse, caracteristicile clădirilor și regimul de înălțime recomandă adoptarea unui sistem de fundare de suprafață, fundații cu descărcări pe reazeme izolate elastice, sau funcție de factorul economic, cu fundații continue sub ziduri, elastice, executate la fața locului din beton armat. Stratul natural recomandat pentru fundare este stratul 1 – formațiunea alcătuită din argilă [Cl] cafenie, contractilă, foarte activă, umedă, plastic consistentă la vârtoasă, care începe de la adâncimea de 0.20 m.

Topografia terenului:

Conform ridicării topografice elaborate pentru prezenta lucrare, terenul studiat se situează la altitudini între 552 m și 544 m. Terenul prezintă o pantă lină pe direcția est-vest cu o diferență de nivel de aprox. 2.5 m pe această direcție, pe lungimea de aprox. 37.45 m. Panta curge pe direcția est-vest în partea dinspre drumul de acces a terenului studiat, pe o distanță de aprox. 40-50 m (în adâncimea terenului), după care curbele de nivel se întorc pe direcția nord-sud spre partea din spate a terenului, înregistrându-se o diferență de nivel de aprox. 6 m pe jumătatea posterioară a terenului.

2.4. Circulația

Zona studiată este situată în partea nord-estică a localității Șigău din comuna Jichișu de Jos, județul Cluj, de-a lungul unui drum de acces de importanță locală.

Accesul la zona studiată se realizează de pe un drum de importanță locală care se conectează în estul satului Șigău cu drumul comunal DC174, care se continuă la rândul său cu drumul județean 161D, legând satul Șigău de restul satelor comunei Jichișu de Jos și cu municipiul Dej.

Zona studiată este amplasată la aproximativ 24 km de municipiul Dej și la aproximativ 70 km de municipiul Cluj-Napoca.

Terenul studiat are acces auto și pietonal direct dintr-un drum existent de importanță locală care delimitează parcela pe latura sud-vestică. Drumul de acces de importanță locală are un profil care variază de la 7.75 m la 8.25 m pe distanța aferentă frontului la stradă al parcelei studiate. Drumul de acces se află în condiții bune de funcționare, fiind asfaltat până la distanța de aprox. 20 m de terenul studiat (în zona aflată în intravilan), iar în dreptul terenului studiat este pietruit.

Prin prezenta lucrare nu sunt propuse intervenții asupra domeniului public.

Conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu se impun zone de protecție pentru drumurile de importanță locală, inferioare ca rang față de drumurile comunale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat în extravilanul satului Șigău, alipit limitei de intravilan pe latura sa nord-vestică. Folosința suprafeței de teren din extravilan este de teren arabil.

Terenul studiat este liber de construcții în varianta existentă.

În consecință, bilanțul teritorial al terenului studiat, în situația existentă este:

| BILANȚUL TERITORIAL AL SITUAȚIEI EXISTENTE – Teren studiat C.F. nr. 50069 sat Șigău, comuna Jichișu de Jos, proprietate privată Ciceo Marcel și Ciceo Ioana | | |
|--|--------------------|---------------|
| ZONE FUNCȚIONALE / CATEGORII DE FOLOSINȚĂ | SITUAȚIA EXISTENTĂ | |
| | Suprafața (mp) | Suprafața (%) |
| Teren agricol (arabil) aflat în extravilan | 4300.00 | 100.00 |
| TOTAL | 4300.00 | 100.00 |
| TOTAL – Suprafață teren studiat C.F. nr. 50069, din care: | 4300.00 | 100.00 |
| Suprafață teren aflat în intravilan, conform PUG în vigoare | 0.00 | 0.00 |
| Suprafață teren propus spre introducere în intravilan | 1546.89 | 35.97 |

2.6. Echipare edilitară

Alimentare cu apă:

Amplasamentul studiat nu beneficiază momentan de alimentare cu apă. Rețelele de alimentare cu apă ale satului Șigău sunt în curs de execuție, fiind prevăzute a fi extinse și în zona amplasamentului studiat.

Canalizare:

Amplasamentul studiat nu beneficiază momentan de canalizare menajeră. Rețelele de canalizare ale satului Șigău sunt în curs de execuție, fiind prevăzute a fi extinse și în zona amplasamentului studiat.

Alimentare cu energie electrică:

Amplasamentul studiat beneficiază de alimentare cu energie electrică din rețelele publice ale satului Șigău.

Alimentarea cu gaze naturale:

Amplasamentul studiat nu beneficiază momentan de alimentare cu gaze naturale. Rețelele de alimentare cu gaze naturale ale satului Șigău sunt în curs de execuție, fiind prevăzute a fi extinse și în zona amplasamentului studiat.

Gospodărire comunală:

În localitatea Șigău, deșeurile menajere sunt colectate o dată pe săptămână de către o firmă specializată și sunt transportate la Centrul de Management Integrat al Deșeurilor Cluj, unde sunt procesate.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.

În zona studiată nu sunt incluse suprafețe aferente fondului forestier.

În zona studiată sau în proximitatea acesteia nu există obiective care necesită zone de protecție sanitară, în conformitate cu Ordinul 119/2014 „Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”. Prin prezenta documentație nu se propune realizarea de obiective care necesită zone de protecție sanitară (în conformitate cu Ordinul 119/2014) sau de natură să polueze mediul natural.

Terenul studiat este liber de construcții în situația existentă.

În zona studiată se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform Planului Urbanistic General al comunei Jichișu de Jos aflat în vigoare, terenul studiat prin prezentul PUZ este situat în extravilan, alipit limitei de intravilan pe latura sa nord-vestică. Folosința suprafeței de teren din extravilan este de teren arabil.

Deoarece terenul studiat este situat pe limita intravilanului existent al satului Șigău și datorită tendințelor de extindere a zonei de locuit din comuna Jichișu de Jos, putem afirma faptul că introducerea unei suprafețe de 1546.89 mp din terenul studiat în intravilan, nu generează consecințe economice și sociale negative și se aliniază cu opțiunile populației și a administrației publice locale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea prezentului PUZ se face în baza următoarelor documente:

- Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Jichișu de Jos aflat în vigoare;
- Ridicare topografică – extras Carte Funciară;
- Avizul de Oportunitate;
- Certificatul de urbanism;
- Studiu geotehnic, elaborat de S.C. IMAV PRODSERV S.R.L., ing. Alexandru Bochiș, în anul 2022;
- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale, elaborat de URBAN FORM S.R.L., concomitent cu elaborarea PUZ.

Studiu geotehnic, elaborat de S.C. IMAV PRODSERV S.R.L., ing. Alexandru Bochiș, în anul 2022:

Conform studiului geotehnic, elaborat de S.C. IMAV PRODSERV S.R.L., ing. Alexandru Bochiș, în anul 2022, riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2. Conform normativului P100-1/2013, perimetrul examinat este caracterizat prin valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR = 225$ ani - $ag = 0.10$ g. Conform CR 1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă la sol este $k = 1.5$ kN/m². Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț este de 0.90 m. Terenurile cercetate nu pun probleme din punct de vedere al stabilității locale (nu prezintă la suprafața niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active). În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau șocuri seismice) ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului.

Natura terenului de fundare de pe amplasamentul construcțiilor propuse, caracteristicile clădirilor și regimul de înălțime recomandă adoptarea unui sistem de fundare de suprafață, fundații cu descărcări pe reazeme izolate elastice, sau funcție de factorul economic, cu fundații continue sub ziduri, elastice, executate la fața locului din beton armat. Stratul natural recomandat pentru fundare este stratul 1 – formațiunea alcătuită din argilă [Cl] cafenie, contractilă, foarte activă, umedă, plastic consistentă la vârtoasă, care începe de la adâncimea de 0.20 m.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Jichișu de Jos aflat în vigoare, terenul studiat este situat în extravilanul satului Șigău, alipit limitei de intravilan pe latura sa nord-vestică. Folosința suprafeței de teren din extravilan este de teren arabil. Zonificarea funcțională a terenurilor adiacente din intravilan este de **Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare (UTR LFC)**. Zona studiată va fi introdusă în intravilan cu continuarea zonificării funcționale adiacente, mai exact **Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare (UTR LFC)**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal, va ține seama de posibilitățile de valorificare a cadrului natural.

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

3.4. Modernizarea circulației

Zona studiată este situată în partea nord-estică a localității Șigău din comuna Jichișu de Jos, județul Cluj, de-a lungul unui drum de acces de importanță locală.

Accesul la zona studiată se realizează de pe un drum de importanță locală care se conectează în estul satului Șigău cu drumul comunal DC174, care se continuă la rândul său cu drumul județean 161D, legând satul Șigău de restul satelor comunei Jichișu de Jos și cu municipiul Dej.

Zona studiată este amplasată la aproximativ 24 km de municipiul Dej și la aproximativ 70 km de municipiul Cluj-Napoca.

Terenul studiat are acces auto și pietonal direct dintr-un drum existent de importanță locală care delimitează parcela pe latura sud-vestică. Drumul de acces de importanță locală are un profil care variază de la 7.75 m la 8.25 m pe distanța aferentă frontului la stradă al parcelei studiate. Drumul de acces se află în condiții bune de funcționare, fiind asfaltat până la distanța de aprox. 20 m de terenul studiat (în zona aflată în intravilan), iar în dreptul terenului studiat este pietruit.

Prin prezenta lucrare nu sunt propuse intervenții asupra domeniului public.

Conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu se impun zone de protecție pentru drumurile de importanță locală, inferioare ca rang față de drumurile comunale.

Zona studiată se propune a fi amenajată sub forma a trei parcele. Accesul auto și pietonal se va realiza pe fiecare dintre cele trei parcele din drumul de importanță locală care le delimitează pe latura de sud-vest. În cadrul fiecărei parcele se propune amenajarea de alei auto și pietonale și a câte un loc de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în extravilanul satului Șigău, alipit limitei de intravilan pe latura sa nord-vestică. Folosința suprafeței de teren din extravilan este de teren arabil. Zonificarea funcțională a terenurilor adiacente din intravilan este de **Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare (UTR LFC)**.

Prin prezenta documentație de urbanism se dorește introducerea în intravilanul satului Șigău a unei suprafețe de 1546.89 mp din totalul de 4300 mp al terenului studiat identificat prin C.F. nr. 50069 (proprietate privată Ciceo Marcel și Ciceo Ioana), cu preluarea și continuarea zonificării funcționale din intravilanul existent (**Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare (UTR LFC)**). Suprafața de teren introdusă în intravilan este adiacentă drumului de acces de pe latura de sud-vest și se dorește a fi amenajată sub forma a 3 parcele pe care se vor construi locuințe unifamiliale.

Reglementările urbanistice sunt stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ. Câteva dintre reglementările de bază sunt următoarele:

- Retrageri minime față de aliniament: 5.00 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:
 - Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0.60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m;
 - Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m;
- Regim de înălțime maxim admis: D+P+M sau S+P+M;
- POT maxim admis: 35%;
- CUT maxim admis: 0.7.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Bilanțul teritorial în ceea ce privește zonificarea funcțională propusă este următorul:

| BILANȚUL TERITORIAL AL SITUAȚIEI PROPUSE – Teren studiat C.F. nr. 50069 sat Șigău, comuna Jichișu de Jos, proprietate privată Ciceo Marcel și Ciceo Ioana | | | | |
|--|---------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| ZONE FUNCȚIONALE / CATEGORII DE FOLOSINȚĂ | SITUAȚIA EXISTENTĂ Suprafața | | SITUAȚIA PROPUȘĂ Suprafața | |
| | mp | % | mp | % |
| Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare | 0.00 | 0.00 | 1546.89 | 35.97 |
| Teren agricol (arabil) aflat în extravilan | 4300.00 | 100.00 | 2753.11 | 64.03 |
| TOTAL | 4300.00 | 100.00 | 4300.00 | 100.00 |
| TOTAL – Suprafață teren studiat C.F. nr. 50069, din care: | | | 4300.00 | 100.00 |
| Suprafață teren aflat în intravilan, conform PUG în vigoare | | | 0.00 | 0.00 |
| Suprafață teren propus spre introducere în intravilan | | | 1546.89 | 35.97 |

Bilanțul teritorial aferent celor 3 parcele propuse este următorul:

| BILANȚUL TERITORIAL AL SITUAȚIEI PROPUSE – Parcele A, B, C SUPRAFEȚE | | | | | | |
|---|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Denumire | SITUAȚIA PROPUȘĂ - Parcela A | | SITUAȚIA PROPUȘĂ - Parcela B | | SITUAȚIA PROPUȘĂ - Parcela C | |
| | Suprafață (mp) | Procent din total (%) | Suprafață (mp) | Procent din total (%) | Suprafață (mp) | Procent din total (%) |
| Suprafață totală parcelă, din care: | 1377.61 | 100.00 | 1350.40 | 100.00 | 1571.99 | 100.00 |
| Teren intravilan | 508.94 | 36.94 | 506.86 | 37.53 | 531.09 | 33.78 |
| Teren extravilan | 868.67 | 63.06 | 843.54 | 62.47 | 1040.90 | 66.22 |
| TOTAL | 1377.61 | 100.00 | 1350.40 | 100.00 | 1571.99 | 100.00 |

Bilanțul suprafețelor și indicii urbanistici propuși sunt după cum urmează:

| SUPRAFEȚE ȘI INDICII URBANISTICI SUPRAFEȚE | | | | | | |
|---|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Denumire | SITUAȚIA PROPUȘĂ - Parcela A intravilan | | SITUAȚIA PROPUȘĂ - Parcela B intravilan | | SITUAȚIA PROPUȘĂ - Parcela C intravilan | |
| | Suprafață (mp) | Procent din total (%) | Suprafață (mp) | Procent din total (%) | Suprafață (mp) | Procent din total (%) |
| Parcela | 508.94 | 100.00 | 506.86 | 100.00 | 531.09 | 100.00 |
| Clădiri | 105.00 | 20.63 | 105.00 | 20.72 | 105.00 | 19.77 |
| Alei carosabile și pietonale | 147.32 | 28.95 | 148.12 | 29.22 | 148.12 | 27.89 |
| Spații verzi amenajate | 256.62 | 50.42 | 253.74 | 50.06 | 277.97 | 52.34 |
| TOTAL | 508.94 | 100.00 | 506.86 | 100.00 | 531.09 | 100.00 |
| INDICII URBANISTICI | | | | | | |
| Denumire | SITUAȚIA PROPUȘĂ | | SITUAȚIA PROPUȘĂ | | SITUAȚIA PROPUȘĂ | |
| P.O.T. propus | 20.63% | | 20.72% | | 19.77% | |
| P.O.T. maxim admis | 35.00% | | 35.00% | | 35.00% | |
| C.U.T. propus | 0.41 | | 0.41 | | 0.40 | |
| C.U.T. maxim admis | 0.70 | | 0.70 | | 0.70 | |
| Regim de înălțime propus | P+M | | P+M | | P+M | |
| Regim de înălțime maxim admis | S/D+P+M | | S/D+P+M | | S/D+P+M | |
| INFORMAȚII SUPLIMENTARE | | | | | | |
| Număr locuri de parcare propuse | 1 | | 1 | | 1 | |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă:

Amplasamentul studiat nu beneficiază momentan de alimentare cu apă. Rețelele de alimentare cu apă ale satului Șigău sunt în curs de execuție, fiind prevăzute a fi extinse și în zona amplasamentului studiat.

Până la finalizarea rețelelor publice de alimentare cu apă, alimentarea cu apă se va realiza în sistem individual printr-o fântână amenajată pe fiecare parcelă.

Canalizare:

Amplasamentul studiat nu beneficiază momentan de canalizare menajeră. Rețelele de canalizare ale satului Șigău sunt în curs de execuție, fiind prevăzute a fi extinse și în zona amplasamentului studiat. Până la finalizarea rețelelor publice de canalizare, canalizarea se va realiza în sistem individual prin bazine vidanjabile etanșe dimensionate corespunzător fiecărei parcele.

Alimentare cu energie electrică:

Amplasamentul studiat beneficiază de alimentare cu energie electrică din rețelele publice ale satului Șigău. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin conectarea la rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale:

Amplasamentul studiat nu beneficiază momentan de alimentare cu gaze naturale. Rețelele de alimentare cu gaze naturale ale satului Șigău sunt în curs de execuție, fiind prevăzute a fi extinse și în zona amplasamentului studiat.

Până la finalizarea rețelelor publice de alimentare cu gaze naturale, încălzirea apei și a locuințelor se va realiza prin sisteme alternative de tip individual.

Gospodărire comunală:

Toate deșeurile vor fi colectate în puștele ecologice depozitate într-un punct gospodăresc special amenajat în interiorul parcelei, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

3.7. Protecția mediului

Elemente ale cadrului natural și zone protejate:

Zona studiată nu se suprapune cu arii naturale protejate sau cu monumente istorice sau arheologice.

În zona studiată nu sunt incluse suprafețe aferente fondului forestier.

Relaționarea funcțiunii propuse cu mediul natural:

Pe amplasamentul studiat nu se vor desfășura activități productive poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Zona studiată nu se află în zonă cu risc de inundabilitate, conform PUG în vigoare.

Zona nu prezintă pericol de alunecări de teren, prăbușiri sau alte dezastre naturale, conform PUG în vigoare.

Epurarea apelor uzate și depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Spații verzi:

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism, mai exact parcela cu C.F. nr. 50069 se află în totalitate în proprietatea privată a persoanei fizice Ciceo Marcel și a soției Ciceo Ioana .

Prin prezenta documentație de urbanism nu se propun intervenții pe domeniul public. Prin prezenta documentație de urbanism nu se propun suprafețe de teren spre cedare către domeniul public.

Bilanțul privind proprietatea asupra terenurilor este următorul:

| TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | | Suprafața (mp) | % |
|--|--|----------------|---------------|
| A) DOMENIUL PUBLIC | | 0.00 | 0.00 |
| | Terenuri din domeniul public al statului | 0.00 | 0.00 |
| | Terenuri din domeniul public al județului | 0.00 | 0.00 |
| | Terenuri din domeniul public al comunei | 0.00 | 0.00 |
| B) PROPRIETATE PRIVATĂ | | 4300.00 | 100.00 |
| | Terenuri din domeniul privat al statului | 0.00 | 0.00 |
| | Terenuri din domeniul privat al comunei | 0.00 | 0.00 |
| | Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice | 4300.00 | 100.00 |
| TOTAL | | 4300.00 | 100.00 |
| CIRCULAȚIA TERENURILOR | | | |
| | Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public | 0.00 | 0.00 |
| OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | | | |
| | Obiective de utilitate publică propuse | 0.00 | 0.00 |

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost analizată situația existentă în ceea ce privește zonificarea funcțională, condițiile de circulație și de acces, proprietatea asupra terenurilor, echiparea tehnico-edilitară și prevederile Planului Urbanistic General al comunei Jichișu de Jos aflat în vigoare.

Pe baza analizei situației existente a zonei, a faptului că zona studiată se află în curs de dezvoltare și se află adiacent limitei de intravilan a satului Șigău conform Planului Urbanistic General în vigoare se consideră oportună propunerea prezentului Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea parțială în intravilan a terenului cu C.F. nr. 50069, parcelarea acestuia și construirea de locuințe unifamiliale, cu respectarea specificului local.

Propunerile de dezvoltare urbanistică din cadrul prezentei documentații au în vedere:

- introducerea amplasamentului studiat în intravilan;
- asigurarea condițiilor de amplasare a construcțiilor;
- organizarea circulației interioare și asigurarea parcajelor necesare bunei funcționări a obiectivelor propuse;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Principalele criterii arhitectural-urbanistice de organizare a sitului, pe direcția încadrării obiectivului în contextul imediat sunt următoarele:

- găsirea unui raport convenabil:
 - între teren și ariile ocupate cu construcții;
 - între spațiu verde și spațiu construit;
- stabilirea regimului maxim de înălțime prin limitarea acestuia în vederea înscrierii în contextul spațial – volumetric imediat;
- stabilirea indicilor maximi de ocupare a terenului;
- organizarea circulației auto și a celei pietonale interioare sitului.

Întocmit,
arch. urb. Patricia Miron

