



LEGENDĂ

CAI DE COMUNICAȚIE

- Autostradă
- Drum județean
- Drum comunal
- Străzi/Ulițe

LIMITE

- Limita UAT
- Limita intravilan existent
- Limita zonei centrale

ZONE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

- Sit de importanță comunitară Natura 2000
- Zonă de protecție sanitară (surse de apă, immagazinări, stații de epurare ape uzate, ferme agrozootehnice, etc.)
- Zonă de protecție față de construcții și culoare tehnice (stații electrice, linii de înaltă tensiune, rețele de gaze, etc.)
- Sit arheologic
- Zona de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime
- Zona instituții publice și servicii
- Zona unităților de producție agricolă
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Zona gospodărie comunală/cimitire
- Ape
- Extinderi ale intravilanului
- Excluderi din intravilan

SAT FILEA DE JOS

Obiective

- Școala generală cls. I-IV, grădiniță și cămin cultural
- Fostă școală generală
- Magazin sătesc și bufet
- Biserica ortodoxă
- Cimitir

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITATI
CIRCULAȚIE/ACCESIBILITATE	1. Prin amplasamentul său și rețeaua de drumuri existente, comuna Ciurila are accesul dificil la transport către satul Filea de Jos și Filea de Sus (numai județean DJ 107R, Pădurea (drumul comunal DC91), Prunș și Sălicea (drumul comunal DC91) și Șutu (drumul comunal DC92)).	Continuarea și modernizarea drumurilor DC92, DC91, DC92, DJ107R
	2. În toate localitățile comunei străzile din localități, cu excepția celor ce se suprapun cu drumurile județene sunt în cel mai fonic caz pietonale sau numai din jămâni și au o stare de viațabilitate mediocră.	
	3. Lipsa unei conexiuni cu Autostrada A3 din drumul județean DJ 107R.	Possibilitatea de realizarea unui nod de circulație între DJ 107R și Autostrada A3
	4. Drumul DJ107R nu conține piste de biciclete, sensuri giratorii, treceri pentru pietoni iar pe alocuri lipsesc trotuarul și trotuarul în localitate.	Configurarea unei noi trasee stradale de dimensiuni adecvate
	5. Lipsa unei posibile legături cu Centura Aphiha-Vălcete.	Possibilitatea conexiunii cu Autostrada A3 – Centura Aphiha-Vălcete din nodul rutier al drumului comunal DC91 către Prunș și Sălicea.
DEZECILIBRARE/DEZVOLTAREA ECONOMICĂ	1. Disfuncționalitățile sunt un rezultat al situației economice actuale, în care existența este asigurată în principal din valorificarea produselor agricole și din sursele de venit obținute din calitatea de angajați la unitățile economice din Cluj-Napoca. Prin limitarea surselor de activitate economică sunt create dezechilibre cu consecințe directe asupra dezvoltării localităților din administrația comunei Ciurila. Nu sunt valorificate resurse economice reale și anumite produse finite utilizând ca materie primă cerealele, soia, carnea, fructele și plantele medicinale.	Crearea unor zone care să poartă sustinute activități economice (magazine, targuri de produse locale, obiecte prelucrate local, animale, etc.) și care să susțină valorificarea resurselor de materie lemnoasă produsă în urma prelucrării/leptării lor, prelucrarea industrială a fructelor, prelucrarea produselor alimentare (în special carne și lapte)
	2. Overtinerarea a acestor disfuncționalități se prezintă astfel: Utilizarea masei lemnoase în calitate de combustibil. Realizarea numărului de prelucrat simplu la valorificarea economică a masei lemnoase, ceea ce conduce la realizarea unei valori adăugate mici și la veniturii reduse. c) Rumegajul rezultat din prelucrarea masei lemnoase nu este valorificat (deși puterea calorică a acestuia este mare (ca 3600 kcal/kg)). Necesitatea prin prestări industriale a fructelor a). Lipsa instalațiilor de prelucrare a produselor alimentare (în special a cărnii și lapteului) corolat cu dificultățile de valorificare a materilor prime animale (lapte în special) conduce la descreșterea interesului pentru creșterea animalelor și valorificarea potențialului economic al terenurilor agricole.	
EVOLUȚIA POPULAȚIEI	1. Din considerente privind posibilitățile de asigurare a venturilor necesare existenței, corolat cu condițiile de confort oferite de dotările tehnico-edilare ale comunei Ciurila, structura populației comunei prezintă următoarele disfuncționalități: Pentru asigurarea veniturilor necesare susținerii familiei persoanelor apte de muncă nu au servicii sau sunt obligate să se deplaseze în localitățile învecinate (în special la Cluj Napoca), conștient fiind îmbătrânirea populației în toate localitățile comunei b). Sistemul educațional, permite pregătirea școlară a tineretului numai până la nivelul gimnaziului.	Reglementarea unor zone amplasate strategic în comună, cu destinație de instituții și servicii, pentru înfrățirea unor școli sau diverse activități educaționale precum și posibilitatea de creare a unor locuri de muncă
	1. Disfuncționalitățile privind zonificarea funcțională a localităților componente ale comunei Ciurila se regăsesc, în special în permisul de construire a intravilanului corolat cu definiția, în special pentru localitățile mici, a delimitării zonelor funcționale intravilanului stabilit în anul 2005 (prin Planul de Urbanism General) nu mai cuprinde în permisul său toate construcțiile existente în satul comunei Ciurila și în special în localitatea Sălicea. Poziția geografică a comunei în imediata vecinătate a municipiului Cluj Napoca, provoacă asupra fiecărei localități Cluj Napoca, o presiune pentru extinderea intravilanului care să permită asigurarea cererii privind realizarea de construcții.	Introducerea în intravilan de suprafețe construite cu destinația de locuințe rurale, precum și locuințe rurale și servicii
ASPECTE INCOMPATIBILE ÎN RELAȚIA ÎNTR-UNEFER ZONE FUNCȚIONALE	1. Specificul local rural și a pietului, astfel că modelul actual este importat din zonele urbane. Rezultatul este o dezvoltare neomogenă a localității	
	2. Problemele majore ale cadrului constructiv existent o reprezintă amplasarea construcțiilor una lângă alta, a distanței dintre construcțiile amplasate pe distanțe înalțimii și a asigurării spațiilor necesare pentru realizarea căilor de acces a zonelor de siguranță a drumurilor și amenajarea trotuarilor. Ultimele două sunt caracterizate de un mod haotic de construire, care nu ține cont de vecinătăți, ca gabarit, amplasare, volumetrie, materiale, tehnici	Reglementarea clare și unitară în ceea ce privește, modul de amplasare a construcțiilor pe lot, volumetrie și materialele utilizate, care să genereze identitate și calitate a mediului construit.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	3. Prezența numerelor parcellare ilegale și realizarea de clădiri neautorizate care nu țesă loc unor dezvoltări ulterioare coerente.	Introducerea în intravilan de noi zone se va face ținând cont de posibilitatea configurării unor zone complexe, care să asigure calitate vieții
	4. Zona din jurul lacurilor dintre Filea de Jos și Șutu nu este pusă în valoare	Sistemizarea zonei din jurul lacurilor și conturarea unor zone de agrement/turism/zone verzi
SPATII PLANTATE/AGREMENT SI SPORT	1. Spațiile verzi sunt reduse ca număr și suprafață, precum și de proastă calitate	Mărirea suprafețelor și destinației de parcuri sau zone verzi de protecție. Interzicerea de construire în jurul cadrului natural valoros.
	2. Zona lacurilor de la Filea/Ciurila nu este pusă în valoare	Crearea unor alei și piste de biciclete de-a lungul lacurilor.
PROBLEME DE MEDIU	1. Cursul râului Hăghede nu este valorificat atât ca spațiu ecologic cât și ca traseu de agrement.	Crearea unor alei și piste de biciclete de-a lungul râului.
	4. Zonele rezidențiale nu au spații verzi	Reglementarea unui număr minim de plantații și copaci pe fiecare parcelă construită
PROTEJAREA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU	3. Poluarea fonică și atmosferică provocată de vecinătatea Autostrăzii A3	Crearea unor trasee de legătură și zone de promenade pe coama dealurilor între localități.
	4. Problema nivelului ridicat de apă subterană poate impune la soluții mai ample de drenare a fundalului.	Zonificarea unor noi parcuri și spații verzi de agrement.
BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT	6. Insuficiența spațiilor publice de socializare.	Studierea zonelor cu risc ridicat și realizarea unor diguri/panturi de deversare a apei.
	2. Deficiența necontrolată a pădurilor.	Impădurirea anumitor zone și protejarea zonelor verzi.
PROIECTANT GENERAL	3. Poluarea fonică și atmosferică provocată de vecinătatea Autostrăzii A3	Crearea unei bariere de copaci de-a lungul tronsoanelor de autostradă din imediata vecinătate a satelor.
	4. Problema nivelului ridicat de apă subterană poate impune la soluții mai ample de drenare a fundalului.	Drenarea eficientă a apelor subterane prin conducerea apei în anumite zone unde relieful permite și formarea mici văli. Posibilitatea de realizare a unor ansambluri de locuințe și servicii în jurul unor lacuri.
PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM	1. Localitățile componente ale comunei Ciurila cuprind în ansa geografică, delimitată pentru fiecare sat, arii naturale protejate, obiective arheologice - istorice și monumente istorice. Inventarierea acestora are la nivel Primăriei Ciurila, iar conducerea comunei are în domeniul de activitate conservarea și protecția vestigiilor istorice, a monumentelor istorice și a satelor introduse în Natura 2000.	Protejarea zonelor cu potențial arheologic, și impunerea unor studii preliminare înainte de construirea în aceste zone. Conservarea patrimoniului construit.

Zona functionala	HA	Suprafata	%
Locuințe și funcțiuni complementare	71.93		80.44%
Unități agro-zootehnice	5.88		6.58%
Instalții și servicii de interes public	0.42		0.47%
Cai de comunicație și transport, din care:			
- rutier	7.30		8.16%
- feroviar	7.30		8.16%
Spații verzi, sport, agrement, protecție	0.00		0.00%
Gospodărie comunală-cimitire	1.01		1.13%
Destinație specială	0.00		-
Ape	2.88		3.22%
TOTAL	89.42		100.00%

© Acest document este proprietatea firmei S.C. RAUM S.R.L. și nu poate fi folosit, retransmis sau copiat, în orice formă, fără autorizația expresă și scrisă. Utilizarea în altă formă decât cea pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai în semnătură și stampilă autorizată de S.C. RAUM S.R.L.

BENEFICIAR

COMUNA CIURILA
reprezentată prin primar Teodor Cristinel POPA

Adresa str. Principală, nr. 5, sat Ciurila, comuna Ciurila 407230

Contact primaria_ciurila@yahoo.com

PROIECTANT GENERAL

S.C. RAUM S.R.L.
Reprezentată prin: HORATIU RĂCĂȘAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM

S.C. RAUM S.R.L.
Adresa Str. Octavian Goga, nr. 41, Cluj-Napoca

Contact raumoffice@gmail.com

SEF PROIECT arh. Horatiu RĂCĂȘAN

Proiectat arh. Cezar Cîmpeanu
arh. Crina Petca, arh. Teodora Pop

Desenat arh. Cezar Cîmpeanu
arh. Crina Petca, arh. Teodora Pop

Verificat arh. Horatiu RĂCĂȘAN

PROIECT

Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CIURILA, JUDD. CLUJ

Denumire planșă:
Proiect nr.: 131/2020

Situația existentă - Disfuncționalități, loc. Filea de Jos

Faza:	Scara:	Data:	Nr. planșă:
PUG	1:5000	2023	2.7