

atelierLFV
arhitectură, urbanism, arhitectură peisageră, design
CUI: 35893854
RO55BTRLRONCRT0344001601
m_ [+4] 0740324617
@_ atelier.lfv@gmail.com
www.atelierlfv.ro



MEMORIU DE PREZENTARE – P.U.Z. – conf. GM-010-2000

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|-------------------------------|--|
| Denumirea investiției: | P.U.Z.- Parc Municipal |
| Amplasament: | jud. Cluj, loc. Câmpia Turzii |
| Beneficiar: | Primăria Câmpia Turzii |
| Adresa beneficiar: | Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 2, jud. Cluj |
| Proiectant general: | SC Atelier LFV SRL-D |

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program:

Pentru terenul menționat mai sus, situat în mun. Câmpia Turzii, în intravilanul localității, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 152 /21.08.2018, eliberat de Primăria Câmpia Turzii, pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi: o grădiniță, un centru social de zi, skate park și se va amenaja peisager parcul Municipal.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G și R.L.U. Câmpia Turzii ;
- PUD – parc orașenesc- aprobat cu HCL nr. 5 din 25.01.1999 ;
- PUD- Amenajare și dotare parc de joacă pentru copii – aprobat cu HCL nr. 46 din 07.04.2017;

- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000) ;
- Legea 50/91 modificat in 2004 pentru autorizarea lucrarilor de constructii ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- H.G.nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism ;
- Studii geotehnice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

În ultimii ani în zonă s-a edificat un incubator de afaceri (servicii) și s-a amenajat parțial parcul municipal: alei pietonale, pistă de biciclete și s-a concesionat un spațiu pentru amenajarea unui teren de tenis și minifotbal.

Zona cuprinsă în studiul PUZ este liberă de construcții.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 Terenul în discuție/ studiat, în suprafață de 205 644 mp , este situat în intravilanul localității Câmpia Turzii, jud Cluj, în partea de Est a municipiului.

Se învecinează cu :

- Pârâul Racoș și terenuri agricole la Est;
- Zona ștrandului orășenesc- la Sud;
- Imobile locuințe colective, zone de instituții și servicii- la Vest;
- Locuințe unifamiliale și zona servicii- la Nord.

2.2.2 Proprietatea asupra imobilului:

Terenul este proprietatea Domeniului Public al Municipiului Câmpia Turzii, conform extraselor CF anexate.

Accesul principal la zona studiată se face prin două zone- una din str. Parcului, iar a doua din zona Pieței M. Viteazu.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este în general plan.

Terenul studiat se situează pe terasa a III-a din partea dreaptă a râului Arieș

Morfologia terenului : Din punct de vedere geomorfologic terenul în zonă este în general plan și orizontal. Pe amplasament nu există fenomene de instabilitate ale terenului (alunecări, prăbușiri, etc.) și ele nici nu se pot produce aici.

Geologia terenului: din punct de vedere geologic , zona se caracterizează printr-o largă răspândire a formațiunilor sedimentare de vârstă miocenă reprezentate printr-o coloană stratigrafică cu grosime foarte mare specifică bazinelor marine cu un pronunțat caracter de subsidență așa cum a fost în timpul geologic marea intracarpatică din actuala Depresiune a Transilvaniei. Formațiunile de la suprafață sunt alcătuite din depozitele aluvionare grosiere cuaternare , care se dispun peste un pachet gros de marne badeniene de culoare vântată- cenușie stratificate , tari, cu treceri la marne grezoase și chiar gresii.

Pentru construirea cladirilor se vor respecta indicatiile studiului geotehnic.

Elemente de Hidrogeologie:

Circulația generală a apei subterane: nivelul hidrostatic din terasa de luncă a Arieșului este reprezentat printr-o singură pânză de apă, situată la adâncimea de 1.5-3m, alimentată din Arieș prin infiltrații directe. În acest mod se explică bogăția și constanța debitului acestei pânze, alimentată și din scurgerile provenite din izvoarele de pe celelalte terase, care înmagazinează, în aluviuni, cantități însemnate de apă (Urcan I.C., 2012). Cota apei subterane poate varia în funcție de regimul

pluvial. Pot fi posibile și infiltrații ale apelor meteorice (de suprafață) pe fondul unui regim pluvial accentuat.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.4 CIRCULAȚIA

În prezent există mai multe acces auto și pietonale la zona studiată direct din str. Parcului, și din zona Incubatorului de afaceri (latura N) ,care se vor păstra.

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent pe o stradă asfaltată auto, iar în zona parcului se face prin intermediul aleilor pietonale și a pistei de biciclete.

Strada asfaltată are două sensuri de circulație de **X m lățime**.

Dimensionarea căilor de circulații noi propuse (ce va deservi centrul de zi și bazinul didactic de înot) s-a făcut ținându-se cont de normativele în vigoare, astfel încât calea de acces auto este prevăzută cu câte o bandă de circulație auto pe sens, în lățime de 3,50 m urmate de câte un trotuar de acces pietonal de 1,50m, conform profilelor transversale specifice.

Disfuncționalități: din analiza situației existente nu reies disfuncționalități majore care să necesite lucrări suplimentare

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona în studiu este amplasată în intravilanul mun. Câmpia Turzii, între str. Parcului la Vest și pâraul Racoșă la Est. Terenul în studiu total PUZ are suprafața totală de 205 644 mp și este proprietatea domeniului Public al Mun. Câmpia Turzii, conf. extraselor CF anexate..

CALCULUL SUPRAFETELOR

| Nr. Crt. | Zone functionale | Existent mp | Existent % |
|----------|--|-------------|------------|
| 1 | Suprafață studiată-“ zona parc orașnesc ” | 205 644 | 100 |
| 2 | Zona construită | 0.00 | 0.00 |
| 3 | Zona carosabilă | 5 175 | 2.51 |
| 4 | Zona circulației pietonale | 16 495 | 8.02 |
| 5 | Spații neamenajate/ amenajate parțial | 183 974 | 89.47 |

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă ; canalizare

Există rețele de apă și canalizare. pentru imobilele de locuințe colective și unifamiliale din imediata vecinătate a zonei studiate

Distributie Gaze Naturale

Există rețele de gaze naturale pentru imobilele de locuințe colective și unifamiliale din imediata vecinătate a zonei studiate

Rețele de telefonie

Există cabluri telefonice supraterrane pentru imobilele de locuințe colective și unifamiliale din imediata vecinătate a zonei studiate

Rețele electrice

Există rețele electrice și posturi trafo pentru imobilele de locuințe colective și unifamiliale din imediata vecinătate a zonei studiate

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Implementarea funcțiunilor propuse nu aduc nici un prejudiciu mediului natural existent, sistemele moderne folosite în exploatarea obiectivelor, fiind dintre cele mai performante, cu impact minim asupra terenului pe care se vor amplasa.

Pe amplasament există zone cu vegetație semnificativă- zona parcului. Amplasarea obiectivelor propuse nu presupune defrișări masive, în zonele de implementare ale construcțiilor existând în mare parte arbori de talie mică. Beneficiarul își propune să amenajeze și să întrețină zona verde propusă și existentă, neafectând vegetația din zonă.

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul prezentei documentații dorește realizarea unui ansamblu de construcții cu destinația de servicii: centru de zi, grădiniță, bazin didactic de înot, skate park, accese pietonale și carosabile, împrejmuire, utilități și amenajarea zonelor verzi din cadrul parcului .

Terenul proprietate publică a mun. Câmpia Turzii este în prezent liber de construcții și necesită investiții în reamenajarea zonei. Prin investițiile propuse se inițiază amenajarea zonei, și implicit servicii către populație, lucru ce nu poate genera opoziție din partea populației relativ la realizarea obiectivului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În vederea elaborării documentației în cauză, s-au întocmit planurile topografice de amplasament și delimitare a corpului de proprietate. S-a realizat de asemenea verificarea geotehnică a terenului, pentru cercetarea stratificației realizându-se sondaje geotehnice.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G. terenul în studiu se află în intravilanul mun. Câmpia Turzii, și este proprietatea domeniului public.

Conform PUD aprobat prin HCL nr. 5 din 25.01.1999 terenurile se află în zona Parc Orășenesc Câmpia Turzii.

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ PROPUȘĂ: zone destinate instituțiilor și serviciilor și zone verzi;

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: terenuri libere de construcții ;

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT ÎN ZONĂ: în vecinătatea terenurilor studiate sunt edificate clădiri pentru servicii , locuire individuală și locuire colectivă.

ELEMENTE PROTEJATE: nu este cazul.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil amplasării unui ansamblu de construcții cu destinația servicii (grădiniță, centru de zi, bazin didactic de înot, skate park), ce va cuprinde clădirile specifice acestei categorii de activități.

Suprafața ocupabilă de construcții va de aproximativ $Sc=5000,00mp$, incluzând toate clădirile propuse.

Amenajările propuse nu aduc prejudicii și nu afectează armonia cadrului natural în care se înadrează. Construcția și amenajările propuse se încadrează armonios în relieful studiat.

Spațiile neconstruite ale proprietății se vor amenaja peisager și se vor întreține de către beneficiar.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Sunt necesare lucrări de sistematizare verticală prin care se vor amenaja platformele și circulațiile propuse. Pe suprafața studiată se propune o nouă circulație auto și pietonală care va deservi viitoarele imobile de servicii (centrul de zi și bazinul de înot didactic). De asemenea, platformele betonate din incinta zonei studiate se vor amenaja pentru a deservi o parcare auto generală și vor avea o înclinație de 2.0%, astfel încât apele pluviale să se scurgă către rigole.

Prelungirea circulației auto și pietonale către imobilul centru de zi și bazinul didactic va avea lățimea totală de 10.00 m :

-ampriza căii de rulare este formată din 2 benzi de circulație auto de 3,50m lățime fiecare, urmate de un trotuar de 1,50m lățime;

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse – grădiniță, centru de zi, bazin didactic de înot, skate park
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la obiectivele propuse;
- amenajarea zonelor verzi

Terenurile studiate vor cuprinde următoarele zone funcționale:

- **ISP3, ISP4** - Subzona instituții și servicii de interes public propuse
- **SV2** - Subzona spații verzi publice - scuaruri, parcuri

BILANT TERITORIAL ÎN LIMITA TERENULUI STUDIAT ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE St=205 644 mp:

| Nr. Crt. | Zone functionale | Propus mp | Propus % |
|----------|--------------------------------------|-------------|----------|
| 1 | Suprafață studiată | 205 644 | 100 |
| 3 | Zonă - UTR- ISP3 | 33 867 | 16.46 |
| 4 | Zonă - UTR- ISP4 | 3 945 | 1.91 |
| 5 | Zonă - UTR- SV2 | 167 832 | 81.63 |
| | Din care -zona construita | Cca. 5 000 | |
| | Din care - zona carosabila | Cca. 6 845 | |
| | Din care - zona circulatii pietonale | Cca. 16 495 | |
| | Spatii amenajate | 177 304 | |

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Indicii urbanistici de control se stabilesc pe fiecare subzonă funcțională în parte.

ISP3 - Subzona instituții și servicii de interes public propuse

- **POT = max. 50%** pentru construcții și amenajări sportive;
 - **POT = max. 40%** pt. construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;
 - **POT = max. 35%** pentru construcții de turism;
 - **POT = max. 25%** pentru construcții de învățământ și culte;
 - **POT = max. 25%** pentru construcții de sănătate și asistență socială;
 - **CUT = max. 1,20** pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț, sport, turism (12 m la cornișă / streășină);
 - **CUT = max. 1,00** pentru construcții de învățământ și culte (12 m la cornișă / streășină);
 - **CUT = max. 1,00** pentru construcții de sănătate și asistență socială (12 m la cornișă / streășină);
- regim max. de înălțime: P+2E

ISP4 - Subzona instituții și servicii de interes public propuse

POT= max. 60%

CUT= max. 1.1

regim max. de înălțime: P+1E

SV2 - Subzona spații verzi publice - scuaruri, parcuri

POT= max. 10%

CUT= max. 0.2

regim max. de înălțime: P- parter

REGIMUL DE ALINIERE ȘI AMPLASAREA PE PARCELĂ

Gabaritul construcțiilor noi propuse și permise este indicat în planșa de Reglementări urbanistice-zonificare. Astfel, alinierea viitoarelor construcții vor respecta următoarele prevederi:

-Zona de servicii (centrul de zi, bazinul de înot didactic și parcelele alăturate) -față de limita posterioară a terenului se impune o retragere minimă a construcțiilor de 6.00 metri , iar față de limitele laterale o retragere de minim 3.00 m . Aliniamentul la stradă va fi de minim 6.00 m

-Zona destinată grădiniței-) -față de limita posterioară și limitele laterale ale terenului se impune o retragere minimă a construcțiilor de 3.00 . Aliniamentul la stradă va fi de minim 2.00 m. Se vor respecta și prevederile codului civil.

-Zona destinată amenajărilor sportive tip skate park- se vor respecta prevederile codului civil.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a) Alimentarea cu apă potabilă

Construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a apei potabile, situate la o limită de cca. 30 m, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pentru conductele de aducțiune/distribuție se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”, prin piese de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatare a acestora.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU) Montarea hidranților exteriori se face cu elementele de legătură de preferință termosudabile din teurile montate , știut de lungimi diferite ,cot cu talpă ,corp hidrant ,conform stasurilor și normativelor în vigoare. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu.

b) Canalizare: - menajeră, pluvială

Rețele de canalizare menajeră:

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare lot , vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă ce se va racorda la rețeaua de canalizare, situată în apropierea terenurilor studiate, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Rețele de canalizare pluvială:

Preluarea apelor pluviale aferente terenurilor studiate, se va face prin guri de scurgere cu sifon și depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe platformele carosabile și racordate la rețeaua de canalizare proiectată, respectiv prin jgheaburi și burlane de pe acoperișurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă, și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică existentă în zonă și care se va extinde la obiectivele studiate.

Toate rețelele se vor poza la adâncimea minimă de îngheț – 0,09 m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea șantului cu pamânt până deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate.

c) Telecomunicații:

În zonă există rețea de telefonie fixă- conf. Aviz Telekom.

Rețeaua existentă s eva prelungi până la noii utilizatori și va fi pozată subteran.

d) Alimentare cu energie electrică:

Noii consumatori se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zonă, LEA 20KW. Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în urma obținerii avizul de amplasament eliberat de SDEE Transilvania Nord. Pentru instalațiile electrice proiectate stabilirea soluțiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există rețea de gaze natural. Racordarea viitorilor utilizatori se va face prin prelungirea rețelei existente. Rețeaua de gaz se va realiza în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

f) Alimentare cu energie termică:

În zonă nu există rețea de termoficare. Alimentarea cu căldura se va face cu ajutorul unor centrale termice proprii pe gaz. Pentru instalația de căldură, proiectarea și stabilirea soluțiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

g) Alimentare cu energie termică:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele din PVC și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va fi obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, ușor de întreținut și curățat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările de instalare, punere în funcțiune și exploatare a investiției, nu au efecte semnificative asupra mediului. Se respectă distanțele normate față de limitele de proprietate, în conformitate cu Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, având în vedere prevederile art. 6 lit. e) pct. 3 din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, cu modificările și completările ulterioare.

Zonele funcționale vor fi despărțite de plantații de gard viu.

Pentru protecția mediului se vor respecta și prevedea următoarele:

- depozitarea deșeurilor în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, ridicate de câte ori este necesar de către o firmă specializată;

- refacerea peisageră :tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamntul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat si agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun; celuloză, plastic, sticlă,etc.;

- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității, sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor.

- eliminarea disfuncționalităților: nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona în cauză oferă locuitorilor o bogată paletă de destinații, , compuse din zone de agrement, zona destinată grădiniței, zona bazinului didactic pentru înot și cea destinată centrului de zi pentru persoane cu dizabilități,

Terenurile ce fac obiectul PUZ-ului sunt în proprietatea domeniului public al Mun. Câmpia Turzii, conform extraselor CF anexate.

| Bilanț teritorial propus | | |
|--|---------------|----------|
| Suprafață studiată | 205 644 mp | |
| Suprafață- clădiri propuse | 4600 mp | |
| Suprafață desfășurată- clădiri propuse | 9300 mp | |
| P.O.T. propus | 2.23 % | |
| C.U.T. propus | 0.04 | |
| Tipuri de suprafețe | mp | % |
| 1.Total construcții | 4600 | 2.23 |
| 2.Suprafața neamenajată/ amenajată parțial | 177 784 | 86.45 |
| 3.Circulații, alei, parcuri existente | 23 260 | 11.32 |
| TOTAL suprafață teren | 205 644 | 100 |

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate în P.U.G. Câmpia Turzii;
- Amplasarea obiectivelor de utilitate publică, vin în întâmpinarea solicitărilor locuitorilor de extindere a serviciilor către populație;
- După obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, a acordului de mediu, prezenta documentație se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor

În zona studiată. Proiectantul propune prezenta documentație de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL pentru «Parc Municipal» în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, județul Cluj.

| | |
|------------------|---|
| Data elaborării: | 06/11/2018 |
| Întocmit: | S.C. Atelier LFV S.R.L.-D |
| | arh. Florin V. LAZĂR m: [+4] 0740324617 @: atelier.lfv@gmail.com |