

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	:	PUZ Etajare cladire birouri si locuinte
BENEFICIARI	:	SPATARIU ADRIAN PETRICA mun. Campia Turzii, str. Scolii, nr. 1, ap. 2, jud. Cluj
ADRESA INVESTITIEI	:	CAMPIA TURZII, str. Laminoristilor, nr. 32 , jud. Cluj
PROIECTANT	:	SC RETESAN INGINERIE SI ARHITECTURA SRL LUNA, CLUJ
NR. PROIECT	:	101/ 2018
DATA ELABORĂRII	:	Februarie 2019

Terenul este amplasat în mun.Campia Turzii, str. Laminoristilor nr.32A, si este accesibil prin str. Laminoristilor.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prin P.U.Z.-ul de fata se propune cresterea indicilor urbanistici ai terenului afat in proprietatea SPATARIU ADRIAN PETRICA.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;

stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;

precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Stabilirea de indici urbanistici maximi admisi

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizarii zonei conform cerintelor din PUG precum si a intentiilor ferme ale investitorilor si prevederile certificatului de urbanism.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

P.U.G si R.L.U. Campia Turzii

INCADRAREA IN ZONA

EVOLUTIA ZONEI

Parcela studiata este ocupata in porezent de un imobil cu functiune mixta\$ parter comercial, etaj 1 birou si locuinta.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona are un caracter economic de locuinte si functiuni complementare locuirii.Prin propunerile acestui PUZ se propune schimbarea al indicilor maximi admisi pe terenul studiat.

Circulația auto se desfășoara pe str. Laminoristilor.

Terenul studiat se invecineaza la nord, sud si vest de proprietati private si la est cu strada Laminoristilor.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu este afectat de nici un fel de panta naturala.

SITUATIA EXISTENTA

3.1.CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este accesibil auto si pietonal din strada Laminoristilor.

3.2. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat se afla in UTR LFC 2

Amplasamentul studiat este delimitat la Nord, Sud si Vest de proprietati private, iar la est de strada Laminoristilor.

Amplasamentul consta o parcela cu nr CF: CF50433.

Terenul este ocupat de un imobil cu functiune de comert, birouri si locuire.

Zona este echipata cu retele edilitare.

3.3. ECHIPAREA EDILITARA

Zona este echipata cu retele edilitare.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

Sub acest aspect nu există probleme majore, natura obiectivului și integrarea lui în zonă ne reprezentând riscuri de poluare.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerea inițiată de beneficiar este conform avizului de oportunitate obținut.

REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. STRUCTURARE FUNCTIONALA A IMOBILULUI PROPOS :

Funcțiunea intervenției propuse nu se diferențează de imobilul existent.

Imobilul propus va avea structurate spațiile astfel :

Parter – comercial și servicii

Etaj 1 – spații administrative (birouri)

Etaj 2 – locuire unifamilială (un apartament)

REGLEMENTARI PROPUSE :

PERMISIUNI

Autorizarea de intervenții pe parcela studiată se va realiza prin respectarea în întregime a regulamentului de urbanism propus și HCL de aprobare a acestuia.

RESTRICTII

Autorizarea de intervenții pe parcela studiată se va realiza prin respectarea în întregime a regulamentului de urbanism propus și HCL de aprobare a acestuia.

4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Parcela studiată este în întregime afectată de intervenția omului, nu există elemente ale cadrului natural care să influențeze realizarea obiectivului.

4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația în zonă este asigurată din strada Laminoristilor (DN15). Intervenția propusă nu influențează desfășurarea circulației auto și pietonale pe domeniul public.

4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Parcela S=212 mp
BILANT TERITORIAL

DESTINATIE	SUPR. (mp)	PROCENT
Imobil functiune mixta (comer, servicii, administrative si locuinre)	128.00	60.38%
Platforme cu suprafata mineral (pavaj)	84.00	39.60
TOTAL	212.00	100%

PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – IN PREZENT

POT maxim =35 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – IN PREZENT

CUT maxim = 0,70

PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – IN PROPUS

POT maxim = 0,62 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – IN PROPUS

CUT maxim = 1,85

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPOS:

MAX. P+2 in limita a 11 m inaltime

Retrageri minime:

- 1,9 m fata de aliniamentul strazii
- 1,9 m fata de limita nordica
- ampalsarea pe limita de proprietate sudica
- retragerea posterioara ramane neschimbata conform imobilului autorizat

4.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Parcela studiata este compet echipata cu retele edilitare.

5. CONCLUZII

Prin reglementarile propuse se maresta randamentul parcelei ceea ce va due la o suprafata consturita mai mare din care vor rezulta noi locuri de munca si o mai mare diversitate si calitate a serviciilor oferite.

Prin propunerile prezentului PUZ costurile cad in sarcina beneficiarilor, nefiind prevazute costuri in sarcina administratiei publice.

Intocmit: arh. **Retesan Radu**