

FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

ELABORARE P.U.D. - CONFORMARE LA FOC DEPOZITARE S+P (2), DEMOLARE SI RECONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MARE CU REGIMUL S+P (3), CONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MIC CU REGIMUL S (4), SPATIU FILTRE RECIRCULARE APA CU REGIMUL P (5), LOC DE JOACA PENTRU COPII (6), RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI (7), AMENAJARI EXTERIOARE

adresa

str. Teilor, nr.31, Campia Turzii jud. Cluj

beneficiar

**S.C. LA BROSCUTA
COMPLEX TURISTIC S.R.L.**

str. Teilor, nr.31, Campia Turzii jud. Cluj

proiectant de arhitectura

s.c. estudio s.r.l.

nr. reg. com. J12/604/2007

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Eleonora DULAU

arh. Nicolae ANDREICA

faza proiectului

DOCUMENTATIE PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe
 - - Certificat de urbanism nr. 9 din 09.03.2021
 - - Dovada titlului asupra imobilului
 - - Ridicare topo
 - - Studiu geotehnic

PIESE DESENALE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA		U.00
PLAN DE INCADRARE IN PUG		U.01
SITUATIA EXISTENTA	sc. 1:1000	U.02
REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:1000	U.03
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500	U.04
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500	U.05
IMAGINI CU SITUATIA EXISTENTA - PROPUSA		U.06

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Primariei municipiului Campia Turzii, prin C.U. Nr 9 din 09.03.2021, in vederea realizarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru modificari aduse la proiectul autorizat cu AC nr 81/2015.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.D. - CONFORMARE LA FOC DEPOZITARE S+P (2), DEMOLARE SI RECONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MARE CU REGIMUL S+P (3), CONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MIC CU REGIMUL S (4), SPATIU FILTRE RECIRCULARE APA CU REGIMUL P (5), LOC DE JOACA PENTRU COPII (6), RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI (7), AMENAJARI EXTERIOARE**

Adresa: **str. Teilor, nr.31, Campia Turzii jud. Cluj**

Beneficiar: **S.C. LA BROSCUTA COMPLEX TURISTIC S.R.L.**

Proiectant: s.c. estudio s.r.l.
nr. reg. com. J12/604/2007

Faza: P.U.D.

Data elaborarii: 07/2021

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prevederi ale temei: reglementarea parcelei conform PUG Campia Turzii aprobat cu HCL 119/2012 și certificatului de urbanism nr. 9 din 09.03.2021 .

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Campia Turzii, str Teilor nr 31, CF nr 50744.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform P.U.G. al municipiului Campia Turzii CU nr. 230 din 28.11.2017 și CU nr. 9 din 9 din 09.03.2021 terenul este inclus in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Terenul conform PUG Campia Turzii terenul studiat este împărțit în 4 UTR și anume: ISP2, SV2, Parc oraș Campia Turzii, și Comunicare Rutiera. Reglementările propuse prin prezentul studiu se refera la unitatea de institutii și servicii publice conform PUG aprobat, incadrat în UTR-ISP2 , subzona în care exista un complex turistic cu strand, restaurant și pensiune.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura sud-vestica direct din str. Teilor, confrom cu planul topografic de situație existenta. Latimea frontului la strada este de 59.78 m, iar adâncimea este de 202.29 m. Zona reglementata prin prezentul studiu are dimensiunile de latime a frontului de 53.78 m și adâncime de 146.80 m.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Conform extrasului CF NR. 50744, terenul se identifica prin nr.cad 50744 , se afla in proprietatea Primariei Campia Turzii si are o suprafata masurata de 42190 mp. Terenul este concesionat către S.C. LA BROSCUTA COMPLEX TURISTIC S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 11.801 din 10.12.2003 și a actului aditional nr. 15.467 din 07.06.2012 .

Limite/Vecinatatii:

- pe latura Sud-Vestica – str Teilor- acces parcela
- pe latura Sud-Estica – diverse trenuri private cu destinația de locuinta
- pe latura Nord-Estica – pâraul Racoșă
- pe latura Nord-Vestica – diverse trenuri private cu destinația de locuinta
– Parc oraș Campia Turzii

3.3.SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:

Terenul în momentul de fata are edificat un ansamblu constituit din mai multe cladiri cu regimul de înălțime P, P+1 cu functiunea de complex turistic cu strand, restaurant și pensiune, foisoare.

Folosinta actuala a terenului : curti construcții.

3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configuratia de zona rezidentiala ce se afla la confluenta cu zona verde ce contine parcul orasenesc si diferite alte functiuni complementare de agrement. Regimul construit al zonei este de S+P+1.

ELABORARE P.U.D. - CONFORMARE LA FOC DEPOZITARE S+P (2), DEMOLARE SI RECONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MARE CU REGIMUL S+P (3), CONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MIC CU REGIMUL S (4), SPATIU FILTRE RECIRCULARE APA CU REGIMUL P (5), LOC DE JOACA PENTRU COPII (6), RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI (7), AMENAJARI EXTERIOARE

3.5.DESTINATIA CLADIRILOR:

Zona studiata se afla într-o zona rezidentiala a municipiului cu functiunea principala de locuinte și dotari aferente zonei rezidentiale cu functiuni complementare de agrement, parc, zone verzi și invatamant.

Terenul studiat face parte din zona functiunilor complementare de agrement.

3.6.TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenul este in proprietatea municipiului Primariei Campia Turzii si are o suprafata masurata de 42190 mp. Terenul este concesionat către S.C. LA BROSCUTA COMPLEX TURISTIC S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 11.801 din 10.12.2003 și a actului aditional nr. 15.467 din 07.06.2012 .

Terenurile invecinate sunt in proprietate publica si privata .

3.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Avand in vedere obectivul propus a se realiza pe amplasamnetul dat, se impun urmatoarele conditii de fundare:

1. Stratul de fundare: pietris cu nisip cenusiu
2. Adâncimea de fundare: minim 1,55 m de la nivelul terenului natural actual.

La calculul terenului de fundare se va considera presiunea convențională de baza $P_{conv}=450\text{kPa}$.

Presiunile conventionale au fost calculate conform NP 112/2013 și sunt corespunzatoare pentru fundatii având latimea talpii $B=1,00\text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f=2,00\text{ m}$ fata de nivelul terenului natural.

3. Recomandări:

Pentru acest tip de teren se vor respecta prevederile normativului NP 125/2010, cu privire la realizarea de constructii pe pamanturi consistente.

În conditiile de fundare preconizate se estimeaza ca apele subterane nu vor afecta fundatiile obiectivului proiectat.

3.8. Soluția de fundare: fundatii continue- cu centuri de beton armat la partea superioara ($H_c > 20\text{ cm}$; $G\emptyset 12$; C12/15), conform Normativului NP112/2015. Clasa betonului în fundatii va fi conform clasei de expunere XC2, se va prevedea o structura de zidarie de caramida, incadrata cu centuri de b.a. și stalpi de beton armat.

Pentru adancimi de fundare peste 1,10 m Normativul NP112/2015 prevede o latime minima a talpii fundatiei de 0,50 m.

3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

La data executarii sondajului de cercetare, nu s-a întâlnit apa subterana în lucrările de prospectare.

3.10.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD K_s , T_c):

Municipiul Campia Turzii face parte din zona cu adâncimea maximă de îngheț de 90 cm conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,08$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 100$ de ani și o perioadă de control a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME,STRUCTURA,STARE, ETC)

Zona reglementata are o clădire cu regimul de înălțime P+1 cu funcțiunea de agrement ce contine complex turistic cu strand, restaurant și pensiune.

Starea cladirilor din zona studiata este una buna, unele dintre ele nu corespund în totalitate la siguranța la foc și trebuie realizata conformarea lor.

3.12.ECHIPAREA EXISTENTA:

Imobilul are amplasate pe teren retelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaz natural, internet.

4. REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:

- *Conformare la foc depozitare S+P (2)*
- *Demolare si reconstruire camera tehnica bazin mare cu regimul S+P (3)*
- *Construire camera tehnica bazin mic cu regimul S (4)*
- *Spatiu filtre recirculare apa cu regimul P (5)*
- *Loc de joaca pentru copii (6)*
- *Rampa pentru persoane cu dizabilitati (7)*
- *Amenajari exterioare*

4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:

Prin tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarii se dorește realizarea și retehnologizarea unor spatii tehnice care sa rezolve mai eficient necesitatile functionale ale complexului turistic. Totodata se dorește ca toate corpurile actuale și propuse să se conformeze tuturor cerintelor tehnice la foc.

Noile propuneri au destinatia de spatii tehnice necesare complexului turistic. Regimul de inaltime propus pentru spatiile tehnice este de S, S+P.

ELABORARE P.U.D. - CONFORMARE LA FOC DEPOZITARE S+P (2), DEMOLARE SI RECONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MARE CU REGIMUL S+P (3), CONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MIC CU REGIMUL S (4), SPATIU FILTRE RECIRCULARE APA CU REGIMUL P (5), LOC DE JOACA PENTRU COPII (6), RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI (7), AMENAJARI EXTERIOARE

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ:

Clădirile propuse totalizează suprafețe și anume: AC=1802 mp; ACD=3517 mp.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR, ETC.):

Noile propuneri vor fi amplasate în apropierea limitei de proprietate, iar unele se vor realiza în sistem îngropat (subsol). Înălțimea corpurilor propuse cu regimul S+P vor avea înălțimea maximă de 3 m – 3,5 m.

Fața de limită posterioară a curții, clădirea cea mai apropiată va fi retrasă cu 48.75m.

Accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Teilor.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Circulația pietonală este asigurată de alei amenajate prin grija beneficiarului în interiorul incintei și alei dalate de acces, combinate cu amenajarea spațiului verde.

Prin proiect se propune realizarea de alei pietonale cu rampe dimensionate conform NP 051-2012 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, cu panta maximă de 6%. Aleile propuse vor face legătura mai facilă între parcare și piscinele, care se află situate mai sus față de parcare.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Terenul se află pe un teren plat la confluența dintre pârâul Racoș și râul Arieș

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauză prin realizarea de zone verzi amenajate.

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, loc de joacă, alei pietonale, terase, arbuști și gazon.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII:

În această parte a orașului poluarea - chimică, fonică, vizuală - este redusă, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează

nu implica riscuri ecologice. Noile corpuri propuse se vor încadra în clasa energetică A/A+, având un impact minim asupra mediului.

4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:

Amenajarea parcelei propune să contribuie la dezvoltarea spațiilor verzi printr-o amenajare peisageră ce prevede suprafețe verzi amenajate libere de peste 2608 mp, suprafața verde ce reprezintă peste 33% din suprafața totală a zonei reglementate.

4.9. LUCRARI NECESARE DE AMENAJARE:

Lucrările necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbuști.
- crearea unor alei avute pentru circulațiile pietonale și pentru persoane cu dizabilități.
- loc de joacă pentru copii.
- amenajare de terase în apropierea piscinelor.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime existent este de P+1

Regimul de înălțime propus este de S+P+1.

Clădirea să fie retrasă față de drum cu 0 m.

Față de limita sud-estică clădirile să se retragă cu 0 m.

Față de limita nord-estică clădirile să se retragă cu 48.75 m.

Față de limita nord-vestică clădirile să se retragă cu 5.75 m

Înălțimea maximă va fi de 7.00 m pentru construcțiile existente.

Înălțimea maximă va fi de 7.00 m pentru construcțiile propuse

4.11. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T. Propus = 23.93 %

Conform cu certificatul de urbanism nr. 9 din 09.03.2021, se prevede un P.O.T. maxim de 50%, UTR=ISP2 – subzonă de instituții și servicii de turism, respectiv 50% pentru construcții și amenajări sportive.

4.12. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR:

C.U.T. Propus = 0.46

Conform cu certificatul de urbanism nr. 9 din 09.03.2021, se prevede un C.U.T. maxim de 1.2, UTR=ISP2– subzona de institutii și servicii publice existente.

4.13. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

BILANT ZONA REGELEMTATA LA BROSCUTA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	7748, conform CF		7748, conform CF	
Constructii	1770.00	22.84	1854.00	23.93
Alei auto/Alei pietonale	2933.49	37.86	3113.49	40.18
Spatii verzi	2872	37.07	2608	33.66
Alta destinatie	172.51	2.23	172.51	2.23
Total	7748.00	100.00	7748.00	100.00
Regim de inaltime	P+1		P+1	
Nr. locuri de parcare auto	135		135	
Nr. de garaje auto	0		0	
P.O.T. existent = 22.84 % C.U.T. existent = 0.45				
P.O.T. propus = 23.93 % C.U.T. propus = 0.46				
UTR=ISP2– subzona de institutii și servicii publice existente P.O.T. maxim de 50 %, C.U.T. maxim de 1.2				
S teren = 7748.00 mp Sconstr. exist = 1770.00 mp Sconstr. desf. exist = 3485.00 mp Sconstr. propusa = 1854.00 mp Sconstr. desf. propusa = 3574.00 mp				

4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI):

4.14.1. ALIMENTARE CU APA

Situatia existenta: pe parcela studiata exista retea de apa racordata la rețeaua publica a orașului.

4.14.2. CANALIZARE

Situatia existenta: pe parcela rețea de canalizare racordata la rețeaua publica a orașului.

4.14.3. ENERGIA TERMICA

Situatia existenta: pe parcela studiata exista o centrale termica cu combustibil gazos ce deservește cladirile existente.

Noile extinderi se vor racorda la centrala termica.

4.14.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situatia existenta: pe parcela exista retele de gaze naturale.

4.14.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situatia existenta: pe parcela studiata exista retea de alimentare cu energie electrică.

5. Caracteristici urbanistice

5.1. Caracteristicile Planului Urbanistic de Detaliu cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Campia Turzii, pe un teren cu suprafața de 42190 mp. În momentul de față pe teren este edificată o clădire cu regimul de înălțime P+1 cu funcțiunea de complex turistic cu strand, restaurant și pensiune. Zona reglementată o reprezintă suprafața de teren încadrată în UTR ISP2.

Parcela este delimitată de :

- pe latura Sud-Vestica – str Teilor- acces parcela
- pe latura Sud-Estica – diverse terenuri private cu destinația de locuință
- pe latura Nord-Estica – pâraul Racoșă
- pe latura Nord-Vestica – diverse terenuri private cu destinația de locuință
– Parc oraș Campia Turzii

Accesul este asigurat din strada Teilor.

Se propun următoarele: , reamenajări în interiorul parcelei.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Campia Turzii, în zona UTR=ISP2– subzona de instituții și servicii publice existente

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Pe parcela studiata exista retea de apa racordata la rețeaua publică a orașului.

Exista o rețea de canalizare racordata la rețeaua publică a orașului.

ELABORARE P.U.D. - CONFORMARE LA FOC DEPOZITARE S+P (2), DEMOLARE SI RECONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MARE CU REGIMUL S+P (3), CONSTRUIRE CAMERA TEHNICA BAZIN MIC CU REGIMUL S (4), SPATIU FILTRE RECIRCULARE APA CU REGIMUL P (5), LOC DE JOACA PENTRU COPII (6), RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI (7), AMENAJARI EXTERIOARE

Exista o centrale termica cu combustibil gazos ce deservește cladirile existente.

Pe parcela exista rețea de gaze naturale.

Pe parcela studiata exista rețea de alimentare cu energie electrică.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan:

Prin propunerile dorite nu se vor crea probleme de mediu.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul propus nu creează probleme în vederea implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

5.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Propunerile nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Propunerile nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei turistice, nu există emisii de noxe peste normele admise.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Efectele generate de plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea municipiului Campia Turzii.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul nu prezintă caracteristici speciale și nu are valoare de patrimoniu cultural.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Prin realizarea noilor case de locuit nu se vor depăși valorile limita de calitate a aerului.

- Folosirea terenului în mod intensiv:

În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35%. Prin urmare terenul în cauză nu va fi folosit în mod intensiv.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

6. CONCLUZII:

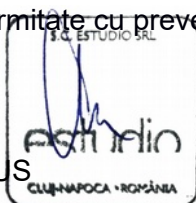
Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

Intocmit

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Eleonora DULAU

arh. Nicolae ANDREICA



Data:

Iulie 2021