

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 10/2021

Beneficiar: Nova Power& Gas
Cluj Napoca, str. Calea Turzii nr. 217, jud. Cluj

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectul: P.U.Z.

Amplasament: CF nr. 55865; 56081; 55864; 52819-Campia Turzii,
CF nr. 52016-Campia Turzii-drum de acces
CF nr. 52297-Turda, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Coordonator urbanism:
arh. Urb. Corina Moldovan

Echipa proiectare:
arh. Petrina Mirela

arh. Iulia C. Ghibu

arh. Dan Ovidiu Pop

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 10/2021

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea obiectivului de investiții:

Plan Urbanistic Zonal de actualizare Plan urbanistic zonal -Centrala Fotovoltaica - 2012 in vederea realizarii Ansamblului Energetic Nova Power&Gas Campia Turzii, pentru producerea energiei electrice si termice in ciclu combinat, inclusiv cogenerare

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

CF nr. 55865; 56081; 55864; 52819-Campia Turzii,

CF nr. 52016-Campia Turzii-drum de acces

CF nr. 52297-Turda, jud.Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

Nova Power& Gas

Cluj Napoca, str. Calea Turzii nr. 217, jud. Cluj

Elaboratorul proiectului:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Cluj-Napoca, Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, jud. Cluj

1.2. Obiectul lucrării-Solicitări ale temei-program:

Plan Urbanistic Zonal de actualizare Plan urbanistic zonal -Centrala Fotovoltaica - 2012 in vederea realizarii Ansamblului Energetic Nova Power&Gas Campia Turzii, pentru producerea energiei electrice si termice in ciclu combinat, inclusiv cogenerare

se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ/PUG elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Turda, în vigoare;
- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orasului Campia Turzii, în vigoare;

- în baza Certificatului de urbanism nr.1251/12.07.2021 emis de Consiliul Judetean Cluj

- în corelare cu documentațiile de urbanism existente în zonă:

- PUZ aprobat prin HCL Campia Turzii 23/23.02.2012

- PUZ aprobat prin HCL Turda 23/28.02.2012

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1) Zona studiată prin **PUZ de actualizare Plan urbanistic zonal -Centrala Fotovoltaica - 2012 in vederea realizarii Ansamblului Energetic Nova Power&Gas Campia Turzii, pentru producerea energiei electrice si termice in ciclu combinat, inclusiv cogenerare** este în suprafață de **135914.36 mp** și a fost delimitată astfel:

- **la sud** – terenuri private
- **la nord** – terenuri private
- **la est** – terenuri private ; CF nr. 52016-Campia Turzii-drum de acces
- **la vest** – terenuri private

Vecinatati:

- la est – terenuri proprietati private; CF nr. 52016-Campia Turzii-drum de acces
- la sud – terenuri proprietati private
- la vest –terenuri proprietati private- Compania de Apa Aries
- la nord – terenuri proprietati private

2) Prin **PUZ de actualizare Plan urbanistic zonal -Centrala Fotovoltaica - 2012 in vederea realizarii Ansamblului Energetic Nova Power&Gas Campia Turzii, pentru producerea energiei electrice si termice in ciclu combinat, inclusiv cogenerare** se va stabili un nou set de reglementari de construire care sa permita o dezvoltare fireasca a zonei, cu inlocuirea si adaugarea de noi sisteme de producere de energie

Parcelele cu nr. CAD: 55865; 56081; 52819; 52297 au fost studiate prin PUZ aprobat cu HCL. Nr. 23/28.02.2012-Consiliul local Municipiul Turda/ HCL. 23/23.02.2012-Consiliul local Campia Turzii. Pe parcela cu nr. CAD: 55864 se afla in executie un ansamblu electroenergetic in baza AC nr. 113/27.11.2020 eliberata de Primaria Municipiului Campia Turzii (obtinut in urma fazei PUD aprobat cu HCL nr. 174/24.09.2020-Consiliul Local Municipiul Campia Turzii.

Conf. PUZ aprobat cu HCL. Nr. 23/28.02.2012-Consiliul local Municipiul Turda/ HCL. 23/23.02.2012-Consiliul local Campia Turzii.

U.T.R. existent= ZER- zona de productie energie regenerabila

POT maxim =1%

CUT maxim = 0.01

3) Funcțiunile solicitate pe parcela studiată, in corelare cu cele existente/propuse în vecinătățile:

1. producție industrială și activități complementare **direct legate de funcțiunea de baza- productie energii din surse regenerabile**
2. servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
3. depozitare, logistică;
4. incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
5. formare profesională;
6. poli tehnologici, de cercetare, etc

1.3. Surse de documentare:

- PUG municipiului Turda
- PUG oras Campia Turzii
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru Regulamentul General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Certificatul de urbanism nr. 1251/12.07.2021
- Avizul de Oportunitate nr.71/23.09.2021 eliberat de Primaria comunei Consiliul Judetean Cluj
- Documentatia topografica;
- Studiul geotehnic;
- Studii de specialitate in domeniul energiilor -SC Electrogrup SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatilor Campia Turzii si Turda, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, intr-o zona cu caracter agricol-industrial, reprezentata de unitati private, intinse pe suprafete generoase de teren, intr-o zona cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.

2.2. Potențial de dezvoltare:

Vecinatatile zonei studiate sunt dominate in general de functiuni cu specific industrial, hale de productie si depozitare, activitati comerciale specifice si agricole, favorizate de imediata vecinatate a DN15 si de pozitionarea intre aglomerarile urbane Turda si Campia Turzii.

Construcțiile existente în zonă si directia de dezvoltare a acestora se incadreaza in destinatiile permise prin RLU, iar destinatia propusa prin proiectul PUZ susține viabilitatea și oportunitatea dezvoltării zonei.

2.3. Încadrarea în localitate:

Zona studiată prin PUZ este situată în intravilanul localitatilor Turda si Campia Turzii, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, la vest de localitatea Campia Turzii si la est de localitatea Turda, pe latura sudica a drumului national DN15.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Foraj 01

±0,00-0,20m-sol vegetal

-0,20-0,90m – argila prafoasa nisipoasa negricioasa, vartoasa-tare

-0,90-5,00m – pietris cu nisip/nisip cu pietris cafeniu, cu indesare medie-indesat

-5,00m-20,00m – marna cenusie, vartoasa-tare, contractile, activa

Foraj 02

±0,00-0,20m-sol vegetal

-0,20-0,70m – argila prafoasa nisipoasa negricioasa, vartoasa-tare

-0,70-5,00m – pietris cu nisip/nisip cu pietris cafeniu, cu indesare medie-indesat

-5,00m-20,00m – marna cenusie, vartoasa-tare, contractile, activa

Foraj 03

±0,00-0,20m-sol vegetal

-0,20-0,70m – argila prafoasa nisipoasa negricioasa, vartoasa-tare

-0,70-3,90m – pietris cu nisip/nisip cu pietris cafeniu, cu indesare medie-indesat

-3,90m-20,00m – marna cenusie, vartoasa-tare, contractile, activa

Apa subterana

A fost interceptata la cote cuprinse intre -3.00m si -3.30m. Apa subterana prezinta agresivitate chimica sulfatica slaba (XA1), fapt ce impune luarea de masuri de protectie a betoanelor la atac chimic.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, $a_g = 0.10 g$ si valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7 \text{ sec}$ (P100/1-2013).

Conditii de fundare si recomandari:

Stratul bun de fundare este stratul 3-de pietris cu nisip/nisip cu pietris cafeniu, cu indesare medie-indesat. Fundatiile se vor incastra minim. 20cm in terenul bun de fundare, la adancimea $D_f = -1.20m$, fata de cota terenului existent, in functie de cota la care este interceptat stratul.

Alternativ, fundatiile se pot incastra in stratul 4-marna cenusie, vartoasa-tare, contractila, activ, la adancimi de fundare cuprinse intre $D_f = -3.90m$ si $D_f = -5.00m$, fata de cota terenului existent, in functie de cota la care este interceptat stratul.

2.5. Circulația:

Zona este deservita de drumul national DN15 artera de importanta nationala, pe traseul care face legatura orasului Turda cu orasul Campia Turzii. Accesul pe amplasamentul studiat se face de pe latura estica a acestuia, prin drumul de legatura ce deserveste zona parcului Reif (asfaltat). Drumurile existente in zona si care fac legatura intre parcelele agricole, sunt in principal drumuri de exploatare agricola, fiind nemodernizate.

Drumul de acces identificat cu CF 52016-strada Laminoristilor este in prezent modernizat, cu un carosabil asfaltat cu cate o banda de mers pe sens, si trotuare pe ambele laturi. Ampriza drumului este 10.00m (carosabil de 7.00m si trotuare de cate 1.50m latime)

2.6. Ocuparea terenurilor: (a se vedea planșa U\P.U.Z.\02- Plan situatia existenta)

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul studiat este constituit din 5 parcele de teren si o parcela cu destinatia de drum.

Terenul studiat are o suprafata totala de 135914.36mp, identificat prin CF 55865; 56081; 52819; 52297; 55864; 52016.

Relationari intre functiuni

Zona studiata cuprinde:

U.T.R. existent = ZER- zona de productie energie regenerabila

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0.01

Utilizari admise: zona industriala mixta-productie energie din surse regenerabile

Utilizari interzise: orice alte activitati mai putin cea de baza-productie de energii din surse regenerabile si agricultura; Este interzisa amplasarea oricarui tip de constructii, in fara de cele destinate posturilor de transformare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile studiate prin PUZ pot fi caracterizate astfel:

-nr. CF:55865; nr. CAD:55865- $S_{teren}=20851.00\text{mp}$ (UAT-Campia Turzii)

- categoria de folosinta: curti constructii

- centrala electrica fotovoltaica

- CAD: 55865-C1- post trafo; CAD: 55865-C2- post trafo

-nr. CF:55864; nr. CAD:55864- $S_{teren}=10541.00\text{mp}$ (UAT-Campia Turzii)

-categoria de folosinta: curti constructii

- centrala electrica fotovoltaica

- constructii-centrale electrice in curs de intabulare

-nr. CF:56081; nr. CAD:56081- $S_{teren}=63300.00\text{mp}$ (UAT-Campia Turzii)

-categoria de folosinta: curti constructii

- centrala electrica fotovoltaica

-CAD: 56081-C1- post trafo; CAD: 56081-C2- post trafo; CAD: 56081-C3- post trafo;

-nr. CF:52819; nr. CAD:52819- $S_{teren}=4165.00\text{mp}$ (UAT-Campia Turzii)

-categoria de folosinta: curti constructii

- centrala electrica fotovoltaica

-nr. CF:52297; nr. CAD:52297- $S_{teren}=18695.00\text{mp}$ (UAT-Turda)

-categoria de folosinta: curti constructii

- centrala electrica fotovoltaica

-CAD: 52297-C1- post trafo

-circulatii intre parcele- $S_{teren}=1157.36\text{mp}$

-CF nr. 52016- $S_{teren}=17205.00\text{mp}$ Campia Turzii-drum de acces

BILANT TERITORIAL EXISTENT-TEREN REGLEMENTAT:

U.T.R.	EXISTENT			
	mp	%		
Suprafata teren studiat-in proprietatea beneficiarilor	118709,36	100		
UTR ZER	108168,36	91.13		
Teren studiate prin alte documentatii de urbanism PUD aprobat cu HCL nr. 174/24.09.2020	10541.00	8.87		
TOTAL	118709,36	100		
Drum acces-public- cad: 52016	17205.00			
Total suprafata teren studiat	135914.36			

9

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei :

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

Beneficiarul proiectului are ca obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui parc logistic, cu spatii specializate pentru andocarea si gararea autovehiculelor, crearea de zone verzi special amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Dezvoltarea parcului energetic existent si actualizarea prevederilor actuale se incadreaza intr-o tendinta generala de dezvoltare si functionare a zonei din care amplasamentul studiat face parte. Complexul propus ca fi amplasat intr-o zona industriala in plina dezvoltare, cu consumatori importanti de energie electrica si termica . (Parcul industria Reif din Campia Turzii, Platforma industriala Campia Turzii si noul parc industrial al Primariei, baza militara din localitatea Luna). Zona va fi caracterizată de functiuni dedicate activitatilor de depozitare/logistica, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădire de tip urban modern, retrase din aliniament, in front discontinuu (deschis).

Se vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Concomitent cu prezentul PUZ a fost elaborat studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor concrete de constructibilitate în zonă.

Dat fiind potentialul foarte mare al zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent. Astfel constructiile vor avea un nivel ridicat de calitate, se vor respecta inaltimile maxime si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent zonei studiate.

Conform **Avizul de Oportunitate nr.71/23.09.2021** eliberat de Consiliul Judetean Cluj, dezvoltarea propusa se afla in intravilan in zona centrala fotovoltaica, in conformitate cu PUZ Construire parc fotovoltaic solar-centrala fotovoltaica aprobat prin HCL Campia Turzii nr. 23/23.02.2012 si cu HCL Turda nr. 23/28.02.2012.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG in vigoare si PUZ aprobat cu HCL destinatia terenurilor studiate este urmatoarea:

U.T.R. existent = ZER- zona de productie energie regenerabila

POT maxim =1%

CUT maxim = 0.01

Utilizari admise: zona industriala mixta-productie energie din surse regenerabile

Utilizari interzise: orice alte activitati mai putin cea de baza-productie de energii din surse regenerabile si agricultura; Este interzisa amplasarea oricarui tip de constructii, in fara de cele destinate posturilor de transformare

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al circulațiilor, accesibilitatii și funcționării optime. Amenajările din incinta: alei de acces, montajul de echipamente și elemente tehnologice nu vor avea impact negativ asupra mediului.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită de drumul național DN15 artera de importanță națională, pe traseul care face legătura orașului Turda cu orașul Câmpia Turzii. Accesul pe amplasamentul studiat se face de pe latura estică a acestuia, prin drumul de legătură ce deserveste zona parcului Reif -drum modernizat. Celelalte drumuri existente în zona și care fac legătura între parcelele agricole, sunt în principal drumuri de exploatare agricolă, fiind nemodernizate.

Drumul de acces identificat cu CF 52016-strada Laminoristilor este în prezent modernizat, cu un carosabil asfaltat cu câte o bandă de mers pe sens, și trotuare pe ambele laturi. Ampriza drumului este 10.00m (carosabil de 7.00m și trotuare de câte 1.50m lățime)

Stationarea autovehiculelor se va realiza în incinta, pe platforme special amenajate. Parcajele vor fi dimensionate astfel încât să se asigure necesarul de parcaje conform funcțiunii propuse. Accesurile propuse pe parcelă se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr. 4 la RGU (HG 525/1996). În organizarea circulațiilor se vor respecta prevederile cuprinse în normativului de proiectare P-132/1993.

Nu se va depăși capacitatea de transport existentă în zona, investiția propusă nefiind generatoare de trafic suplimentar.

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

Terenul studiat va fi încadrat, în urma parcurgerii procedurii de urbanizare, în :

U.T.R. ZER-N- Zona de producție energie

POT max=60%

CUT max=1.2 ADC/mp teren

H maxim admis=35.00m (înălțimea totală)

Clădirile se vor amplasa în regim de construire deschis, izolat în cadrul parcelelor.

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial și cvasiindustrial:

1. producție industrială și activități complementare **direct legate de funcțiunea de baza- producție energie**
2. servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
3. depozitare, logistică;
4. incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
5. formare profesională;
6. poli tehnologici, de cercetare, etc

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren studiat-în proprietatea beneficiarilor	118709,36	100	118709,36	100
UTR ZER	108168,36	91.13	0.00	0.00
Teren studiate prin alte documentații de urbanism PUD aprobat cu HCL nr. 174/24.09.2020	10541.00	8.87	0.00	0.00
UTR ZER_N	0.00	0.00	118709,36	100
TOTAL	118709,36	100	118709,36	100
Drum acces-public- cad: 52016	17205.00		17205.00	
Total suprafața teren studiat	135914.36			

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă, cu extinderea rețelei de distribuție, aceasta extindere realizându-se pe cheltuiela investitorului.

3.6.2. Canalizare

În zona nu există rețea de canalizare, din acest motiv, canalizarea se va realiza în sistem local prin prevederea de fose septice vidanjabile prevăzute cu microstatii de epurare, dimensionat conform funcțiunilor propuse. Investiția se va racorda la rețeaua de canalizare existentă în zona, această extindere realizându-se pe cheltuiela investitorului.

Apele pluviale de pe învelitori, considerate ape convențional curate, vor fi colectate și reînfiltrate controlat în sol. Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate prin rigole, trecute prin separatoarele de hidrocarburi și apoi reînfiltrate în sol.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

a) Alimentarea de bază

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua Electrică.

b) Rețea de joasă tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incintă se vor racorda la iluminatul public local existent.

3.6.4. Telecomunicații

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

Odată cu realizarea drumurilor din incintă se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat exterior și rețele

3.3.4. Alimentare cu caldura

Toate instalațiile de climatizare, încălzire și ventilare sunt propuse de tip electric; instalațiile vor fi astfel concepute încât să respecte cerințele de confort pentru fiecare tip de încăpere.

Instalația de încălzire a fost proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform normative în vigoare, caracteristicile clădirilor (structura, pereții, grosimile izolațiilor, înălțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigentele beneficiarilor.

3.3.5. Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul se va racorda la rețeaua de gaze naturale din zona.

3.3.6. Gospodărie comună

Se vor prevedea spații specializate pentru colectarea, sortarea și depozitarea deșeurilor. Acestea se vor ridica de către firme specializate.

3.3.7. Gospodărire comună

Se va prevedea o zonă pentru un punct de gospodărire special amenajat pe fracții, dimensionat corespunzător pentru funcțiunea propusă. Colectarea deșeurilor se va face selectiv, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului:

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice. Valorile de noxe rezultate se încadrează în limite admise de legislația în vigoare.

Echipamentele care fac obiectul investiției nu afectează ecosistemele terestre și acvatice locale, amplasarea lor se va face cu respectarea distanțelor de siguranță minime impuse de legislația în vigoare.

▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la fosele septice vidanjabile propuse pe amplasament. Apele pluviale de pe învelitori, considerate ape convențional curate, vor fi colectate și reînfiltrate controlat în sol. Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate prin rigole, trecute prin separatoarele de hidrocarburi și apoi reînfiltrate în sol.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice/mobilare urbana și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 15%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

▪ organizarea sistemelor de spații verzi

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 15%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

-nu este cazul

▪ valorificarea potențialului turistic și balnear

-nu este cazul

▪ eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-conform planșelor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă

Terenul studiat identificat cu CF. Nr: 52016 și CAD: 52016, este în proprietatea Municipiului Campia Turzii, făcând parte din domeniul public.

Terenurile studiate identificate cu CF:56081/CAD: 56081, CF:52819/CAD: 52819, CF:55864/CAD: 55864, CF:55865/CAD: 55865, CF:52297/CAD: 52297 sunt în proprietate privată a beneficiarului.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sau în proprietate publică.

▪ determinarea circulației terenurilor

-nu este cazul.

Descrierea impactului potențial al obiectivului asupra mediului și populației din zonă:

Lucrările propuse nu vor produce un impact asupra mediului înconjurător deoarece destinația propusă este în corelare cu cea din vecinătăți și nu are impact negativ asupra mediului.

Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- vor fi generate de utilajele și mijloacele de transport, pe perioada de realizare și funcționare a proiectului;
- autovehiculele și utilajele folosite pentru executarea lucrărilor, vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă ;

Caracteristicile impactului potențial:

- extinderea impactului – local, numai în zona de lucru, pe perioada execuției obiectivului;
- natura transfrontieră a impactului – lucrările propuse nu au efecte transfrontieră;
- mărimea și complexitatea impactului-impact redus, pe perioada execuției proiectului obiectivului;
- probabilitatea impactului – redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului-redusă, numai pe perioada funcționării proiectului;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de natura terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.1. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona este deservită de drumul național DN15 artera de importanță națională, pe traseul care face legătura orașului Turda cu orașul Câmpia Turzii. Accesul pe amplasamentul studiat se face de pe latura estică a acestuia, prin drumul de legătură ce deservește zona parcului Reif -drum modernizat.

ART.2. Amplasarea fata de aliniament

În cazul dezmembrărilor terenului pentru realizare profilurilor stradale propuse, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma dezmembrărilor.

Se propune retragere din aliniament, la o distanță de minim 6.00 m față de drum de acces la parcelă.

Se acceptă amplasarea în aliniament sau la o distanță mai mică de 6.00m față de aliniament, a construcțiilor cu caracter provizoriu sau a echipamentelor tehnice ce fac parte din funcționarea obiectivului (chioscuri, tonete, etc).

ART. 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

Clădirile se vor retrage cu minim 6.00m față de limitele exterioare ale incintei studiate. (conturul determinat de toate terenurile alcatuiesc incinta parcului fotovoltaic)

ART. 4. Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m. Se vor respecta distanțele de siguranță minime între clădiri privind protecția față de incendii.

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

ART.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje, separate de aleile carosabile.

Stationarea autovehiculelor se va realiza în incinta, pe platforme special amenajate. . Parcajele vor fi dimensionate astfel încât sa se asigure necesarul de parcaje conform functiunii propuse. Accesurile propuse pe parcela se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr. 4 la RGU (HG 525/1996)

ART.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale de pe latura vestica a amplasamentului studiat, in punctele de acces controlat, cuplate cu accesurile auto

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART.1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa si electricitate, sau asigurarii de surse alternative de apa si energie.

ART.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legii si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Pentru a fi functionale, parcelele destinate activitatilor de productie a energiilor vor avea o suprafata minima de 5.000mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejuriri

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafata totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejuriri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

U.T.R._ZER-N- Zona de productie energie

Pentru terenul identificat cu CF/CAD : 52016- drum de acces public parte din domeniul public Campia Turzii- nu se propun modificari fata de situatia initiala.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

U.T.R. ZER-N- Zona de productie energie

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități dedicate activitatilor economice de tip industrial si cvasiindustrial, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone specifice.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Se instituie o zona de protectie pentru obiective energetice MT si IT (statie) de 20m. Nu este permisa depasirea limitei de proprietate de catre aceasta zona.

Se vor respecta zonele de protectie si zonele de siguranta conform reglementarilor in vigoare pentru fiecare obiectiv propus. Aceste zone nu vor depasi limitele incintei studiate.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial și cvasiindustrial:

1. producție industrială și activități complementare **direct legate de funcțiunea de baza- productie energii**
2. servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
3. depozitare, logistică;
4. incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
5. formare profesională;
6. poli tehnologici, de cercetare, etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, pe traseele majore de acces.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin PUZ nu se propun operațiuni de reparații.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul dezmembrării terenului pentru realizare profilului stradal propus, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma dezmembrării.

Se propune retragere din aliniament, la o distanță de minim 6.00 m față de drum de acces la parcelă.

Se acceptă amplasarea în aliniament sau la o distanță mai mică de 6.00m față de aliniament, a construcțiilor cu caracter provizoriu sau a echipamentelor tehnice ce fac parte din funcționarea obiectivului (chioscuri, tonete, etc).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu minim 6.00m față de limitele exterioare ale incintei studiate. (conturul determinat de toate terenurile alcatuiesc incinta parcului fotovoltaic)

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m. Se vor respecta distanțele de siguranță minime între clădiri privind protecția față de incendii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Normativului P132-93. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor sau echipamentelor nu va depăși 35.00 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu

aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. În cazul necesității extinderii rețelelor existente în imediata vecinătate, acestea se vor face în baza unor autorizații de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Deșeurile se vor colecta selectiv.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.20

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina

Coordonator urbanism:
Arh. Urb. Corina Moldovan