

MEMORIU GENERAL PUZ

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUZ – EXTINDERE FABRICA „LA LORRAINE“ FAZA 4 Mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor nr. 151, jud. Cluj
Investitor:	S.C. LA LORRAINE S.R.L. str. Laminoristilor, nr. 151, Mun. Campia Turzii, Jud. Cluj
Proiectant:	S.C. DICO și TIGANAS birou de proiectare S.R.L. Calea Dorobantilor, nr. 98-100, Mun. Cluj-Napoca
Data elaborării:	04/2022

1.2. Obiectul lucrării

Scopul lucrării este „**Intocmire P.U.Z. Extindere fabrica La Lorraine**“, pentru amplasamentul de pe teritoriul orasului Campia Turzii, in zona parcului industrial situat la vestul localitatii.

Investitorul LA LORRAINE SRL este proprietarul terenului inregistrat in CF nr. 50849 Campia Turzii si nr. 52047 Campia Turzii.

In anul 2010, investitorul, prin cumpararea unui teren in zona parcului industrial din Campia Turzii, incepe prima faza in construirea unei fabrici de produse de panificatie.

Intreaga investitie este gandita inca de la inceput sa se dezvolte in mai multe faze de construire. Prin prezentul PUZ se trece la propunerile de realizare a Fazei 4 a investitiei.

Suprafata de teren aferenta investitiei pentru Faza 4 este de 58363 mp in total si este proprietatea societatii LA LORRAINE SRL. CF nr 50849 Campia Turzii are suprafata de 43775mp iar CF nr. 52047 Campia Turzii are suprafata de 14588 mp.

Construcțiile propuse vor avea ca funcțiune producerea de produse de panificație semi coapte și congelate.

In anul 2011 incepe construirea fazei a doua de dezvoltare a investitiei, prin extinderea zonei de productie si depozitare.

In anul 2021 a fost intocmita documentatia PUZ pentru Faza a 3-a de dezvoltare. Documentatia PUZ Faza 3 a fost aprobata cu HCL nr. 80 din 08.04.2022.

Pentru lucrarile solicitate la Faza 4 s-a obtinut Certificatul de urbanism nr. 27 din 23.02.2022.

In prezenta documentatie se stabilesc conditiile de construire a fazei 4 de dezvoltare a fabricii de panificatie. Se va construi prin extindere spre nord, o noua cladire de birouri. In spre vest se dezvolta un corp de depozitare cu o inaltime apreciabila. Spatiile tehnice se vor extinde cu un corp nou care se dezvolta in zona de sud-est. De asemenea, se vor construi spatii pentru zona meteriilor prime si legatura directa spre zona de productie. Se vor reorganiza circulatiile auto din incinta, adaugandu-se

noi zone cu parcuri atât pentru mașini de transport marfă, adosate la drumul existent în incinta parcului industrial, cât și parcuri pentru autoturisme în zona clădirii de birouri nou propuse.

În vederea creării premisei necesare executării lucrărilor descrise mai sus, investitorul intenționează să reglementeze terenul în vederea construirii clădirilor și amenajărilor specifice obiectului de activitate mai sus menționat.

Memoriul de față face referire la construcțiile și amenajările necesare acestei faze 4 de dezvoltare a investiției.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pe zona studiată, anterior prezentului PUZ, există alte documentații de urbanism PUZ și PUD aprobate în anii anteriori începerii investiției: faza 1 în anul 2009-2010, faza 2 în anul 2011 și faza 3 în anul 2022. Pe lângă acestea există ca bază de documentare datele din PUG-ul localității Campia Turzii.

Reglementări tehnice și legislative principale:

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată;

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – H.G.R. nr. 934/2002 – anexa 4;

Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare;

Legea 265/2006 privind protecția mediului;

H.G.R. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

H.G.R. 525./1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM – 010 – 2000.

Suportul topografic al P.U.Z.

Suportul topografic pentru elaborarea actualului P.U.Z. a fost pus la dispoziție de către beneficiar sub formă:

Ortofotoplan pentru zona de studiu

Ridicare topografică ce conține suprafața terenurilor și numerele topografice aferente.

2. Indicatori propuși

Indicii urbanistici raportați la suprafața de studiu pe zone relevante.

Pentru zona studiată, conform PUG, PUZ și PUD aprobat:

UTR conform PUG - UID - „zona unităților de producție industrială și de depozitare”:

POT propus/maxim = 65%

CUT propus/maxim = 1.3

Conform PUZ și PUD a probat avem propusi urmatorii indicatori urbanistici:

POT propus/maxim = 60%

CUT propus/maxim = 10,0 mc/mp teren

In PUZ-ul prezent se propune UTR - UID - „zona unitatilor de productie industriala si de depozitare”:

POT propus/maxim = 65%

CUT propus/maxim = 1.3

BILANT TERITORIAL - RAPORTAT LA ZONA STUDIATA =58363mp

Nr. crt.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
		mp.	%	mp.	%
1	ZONA PARC INDUSTRIAL – PRODUCTIE FABRICA "LA LORRAINE" , din care:	25173	43.1	31140	53.3
	A ZONA PRODUCTIE, DEPOZITARE	22126	% din 1 87.9	4861 22126 26987	% din 1 86.66
	B ZONA ADMINISTRATIVA–BIROURI	620	% din 1 2.5	620 687 1307	% din 1 4.2
	C ZONA SPATII TEHNICE	1511	% din 1 6.0	1511 433 1944	% din 1 6.3
	D ALTE SPATII: SILOZURI, CASA POARTA	701	% din 1 2.8	701 201 902	% din 1 2.9
	E CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU DESFIINTARE (CASA POARTA SI SOPRON)	215	0.8	0	0
2	ZONA TEREN DRUMURI DE INCINTA, PARCARI, PLATFORME DESCARCARE–INCARCARE MARFA	9465	16.3	15501	26.6
3	TEREN LIBER, ZONA VERDE	9137+ 14588 23725	40.6	11722	20.1
TOTAL:		58363	100	58363	100

Amplasarea construcției celei mai apropiate de drumul parcului industrial se propune a fi de cca. 3 m, acest lucru rezultând din necesitatea extinderii zonei de birouri. Astfel, corpul clădirii de birouri care are P+3 etaje, se aliniază cu clădirea de producție aprobată în Faza 3 de dezvoltare. Pe laterale se pastrează distanța între construcții și limita terenului, de 6 m la est și 34.2 m la vest (corpul cel mai avansat, cel de depozitare).

Circulațiile și accesele carosabile și pietonale se vor reface în zona vestică. Se propune ca zona de intrare pe amplasament să se lătească și ca să se reamplaseze aici și casa poartă. În zona sudică se pastrează drumul și parcarile deja amenajate. Înspre est se propune un drum paralel cu clădirile de producție-depozitare, care se va folosi în caz de necesitate pentru accesul mai facil al mașinii pompierilor.

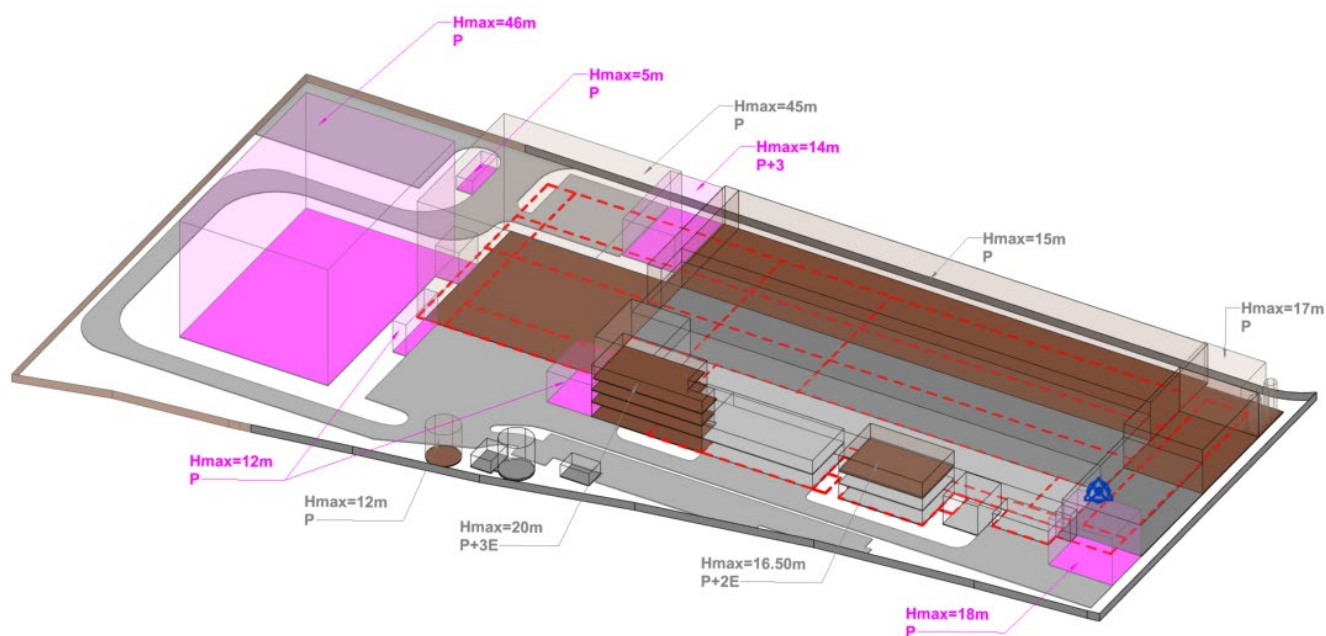
Necesarul de parcaje se calculează conform legislației în vigoare și a celor specificate în PUG: 1 loc de parcare la 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Înălțimea maximă admisă se va stabili prin acest PUZ. Ea este exemplificată în imaginea de ansamblu atașată.

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața totală a incintei fabricii.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente pe amplasament și în zona.

VOLUMETRIE PUZ LA LORRAINE - FAZA 4



3. Modul de integrare în zona

Lotul se învecinează la N cu un drum acces, la S cu un drum acces, la E cu S.C. Macromex S.R.L. și la V cu S.C. Electrogrup S.R.L.

Amplasamentul, după cum se poate observa din planul de încadrare în zona, este înconjurat de terenuri cu destinație industrială. În acest moment terenul studiat are destinație de zona industrială.

Pe terenul studiat urmează să fie edificate construcții și amenajări specifice pentru extinderea fabricii de panificație, care deja funcționează din anul 2010. Tehnologiile folosite pentru procesul de fabricație, depozitare, expediere marfa, vor fi moderne și vor avea un impact redus asupra vecinătăților.

Organizarea terenului și amplasarea clădirilor necesare desfășurării activităților menționate mai sus se vor studia în documentația de PUZ Faza 4, în care se vor ilustra toate aspectele ce țin de construcțiile propuse și de amenajările și echipamentele de suprafață aferente acestei investiții. În această fază (avizare) este prezentată zonificarea generală a terenului, urmând ca la etapa de elaborare PUZ, aceste aspecte să fie aprofundate.

4. Consecințe economice și sociale la nivelul localității

Investiția propusă, prin extinderea fabricii existente, se va demara pe teritoriul localității Campia Turzii, în zona parcului industrial Reif, în zona de intrare dinspre Cluj. Drept urmare, efectele ce decurg din implementarea investiției se vor resimți cel mai puternic pe arealul zonei industriale, fără să afecteze zonele de locuit.

Activitatea principală ce se desfășoară în acest moment pe suprafața terenului deținut de investitor, este cea de panificație.

În urma implementării investiției pentru activitatea de fabricare de panificație, întreaga zonă va resimți efecte pozitive, prin crearea de noi locuri de muncă și diversificarea acestora. Acest demers va avea un efect catalizator ce va genera activități și servicii secundare, care la rândul lor vor contribui semnificativ la scăderea ratei șomajului, care în prezent este destul de ridicată.

Prin asigurarea unui mediu economic favorabil se poate reduce astfel migrația populației tinere din zonă și creșterea veniturilor salariale. Efectele benefice din mediul economic își vor lăsa astfel amprenta și în plan social, contribuind la stabilizarea populației și implicit consolidarea comunităților locale din Campia Turzii și împrejurimi.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor și de autorități

Având în vedere faptul că investiția este demarată din inițiativa beneficiarului, în condițiile legii, acesta se angajează să avanseze și/sau să suporte toate cheltuielile necesare realizării obiectivului propus, și anume – „Extindere fabrică de panificație LA LORRAINE și amenajările aferente, Faza 4”. În vederea realizării obiectivului propus, beneficiarul va putea folosi și va avea dreptul de a cere liberul acces la utilitățile și infrastructura publică, cu respectarea condițiilor legale. Totodată, beneficiarul se angajează să desfășoare activitățile propuse și autorizate în limita prescripțiilor legale și a cerințelor impuse prin avize, autorizații, iar în măsura în care, în urma acțiunilor sale directe și nemijlocite, infrastructura publică este afectată de activitatea beneficiarului, să reabiliteze infrastructura publică afectată.

Data,
25.05.2022



Intocmit,
arh. Suzana DUMITRESCU

