

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

pentru

### **CONSTRUIRE CREȘĂ**

Str. Nichita Stănescu, nr. 1C., mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj

Denumire: - PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CREȘĂ

Amplasament: - Str. Nichita Stănescu, nr. 1C, mun. Câmpia Turzii

Beneficiar: - MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Proiectant: - S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca

Faza Proiect: - P.U.Z.

Cluj-Napoca - 2022

Denumire proiect: - P.U.Z. CONSTRUIRE CREȘĂ tip (mică)

Amplasament: - Str. Nichita Stănescu, nr. 1C., mun. Câmpia Turzii,  
Jud. Cluj

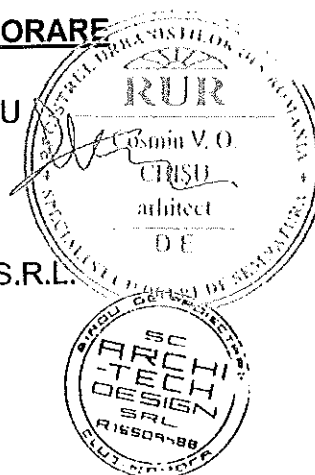
Beneficiar: - MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Proiectant: - S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca

Faza Proiect: - P.U.Z.

COLECTIV DE ELABORARE

- Urbanism: arh. COSMIN CHIȘU
- Studiu topo: Brustur Cornelia
- Studiu geo: S.C. TERA IMAGE S.R.L.



### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

S.C."ARCHI-TECH DESIGN" S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, strada Andrei Șaguna, nr. 34-36, Parter, ap.2 cu atribut fiscal R, număr de ordine în Registrul Comerțului : J12/1584/12.06.2003 și cod unic de înregistrare 15509488, declarăm pe propria răspundere că serviciul prestat privind elaborarea proiectului pentru obiectivul de investiție :

**"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CREȘĂ TIP MICĂ"**  
**Beneficiar : MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**

la care se referă prezenta declarație este în conformitate cu următoarele legi, normative, standarde și indicatoare :

- LEGEA 50/1996 -republicată (modif. și complet.)
- ORD. 77/N/96 -privind reg. de verificare al proiectelor
- H.G. 525/1996 -privind aprobarea R.U.G.
- OMS. 536/1997 -normele de igienă și sănătate publică
- OMS. 1028/2004 -completare normele de igienă și sănătate publică
- ORD. 176/N/2000 -privind aprobarea conținutului cadru al P.U.Z.
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- CODUL CIVIL
- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUN. CÂMPIA TURZII

De asemenea s-a respectat legislația în vigoare privind clădirile cu funcțiuni complexe și normele de proiectare specifice programelor de arhitectură pentru clădiri cu specific educațional, la data elaborării documentației.

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU  
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE  
FIȘA PROIECTULUI  
BORDEROU

### vol. I - MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Disfuncționalități
- 2.9. Opțiuni ale populației

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Valorificarea cadrului natural existent
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională
  - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

vol. II

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM EXISTENT
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. (R.L.U.)

vol. III – ANEXE (studii, avize, etc.)

**B. PIESE DESENATE:**

PLANSA 1 – Plan de încadrare în P.U.G.

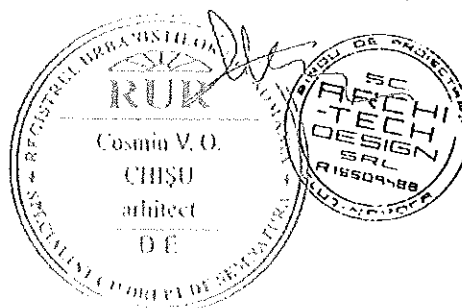
PLANSA 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ SCARA 1:500

PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE SCARA 1:500

PLANSA 4 – REȚELE EDILITARE SCARA 1:500

PLANSA 5 – CIRCULAȚIA TERENURILOR SCARA 1:500

Întocmit:  
arh. Cosmin Chișu



vol. I

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	P.U.Z. pentru Construire Creșă tip (mica)
Beneficiar	MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, jud. Cluj
Proiectant:	S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca, A. Șaguna 34-36/2, tel. 0722-773393;
Data elaborării:	2022

*Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, jud. Cluj și este elaborată în conformitate cu prevederile legii 350/2001 actualizată și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului.*

#### **1.2. Obiectul documentației**

Obiectul prezentei documentații este elaborare Planului Urbanistic Zonal în vederea construirii unei creșe tip, pentru 40 copii cu un regim de înălțime P, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, jud. Cluj, inițiativa a primarului municipiului. Scopul promovării investiției prin faza de P.U.Z. este și acela de a încadra obiectivul în cadrul prevederilor P.U.G. privitor la regimul de aliniere, modul de amplasare, respectiv necesitatea circulației unor terenuri.

*Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.*

#### **1.3. Surse documentare**

- H.G. 525/1996 – PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 74/30.04.2014
- P.U.Z. Cartier Sărat aprobat cu H.C.L. ....
- P.U.G. Mun. Câmpia Turzii și R.L.U. aferent
- Studii de fundamentare
- Studii aprofundate geotehnice și topografice.
- Analizele SUAT
- Proiecte de investiții imobiliare în zonă
- Posibilități de extindere a intravilanului orașului

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

**Prevederile documentațiilor de urbanism elaborate anterior, pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.**

Suprafața de teren studiată a fost reglementată anterior prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 74/30.04.2014, făcând parte din subzona funcțională notată cu **D8**, stabilită prin acest P.U.Z.

#### **Situația juridică a terenului**

Terenul se află în proprietatea Municipiului Câmpia Turzii conf. extras C.F. 56709/ Câmpia Turzii.

### **2.2. Încadrare în localitate**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona propusă pentru realizarea investiției, este un teren de aprox. 3.607 mp., aflat în intravilanul municipiului, cu acces din strada Nichita Stănescu. Poziția acestei zone în cadrul localității este prezentată în planșa 1.

#### **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Zona studiată se situează în sud-estul municipiului Câmpia Turzii, pe strada Nichita Stănescu., nr. 1C.. Strada N. Stănescu deservește zona rezidențială și dotările existente și propuse din vecinătatea amplasamentului.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Elemente privind morfologia și geografia terenului sunt detaliate în studiile de specialitate anexate (studii topo, geo etc).

Vegetația în zonă este compusă din arbori de înălțime mare și medie ce agrementează zona.

### **2.4. Circulația**

Circulația în zonă este relativ fluentă pe toată suprafața luată în studiu. Strada N. Stănescu este o stradă cu două benzi de circulație auto și trotuare pietonale, asfaltată de curând.

Traficul s-a intensificat considerabil în ultimii ani datorită sporirii numărului de autovehicule la nivelul orașului, precum și schimbării graduale a specificului zonei, dar și la nivelul întregului municipiu prin modificări funcționale necontrolate (schimbări cu caracter demografic și economic la nivelul orașului).

Problema lipsei locurilor de parcare este destul de acută, mai ales în zonele rezidențiale, dorindu-se o rezolvare imediată a acestui neajuns prin inițiative private și ale consiliului local.

Anterior acestei faze a fost elaborat și aprobat un PUZ Cartier Sărat care reglementează zona adiacentă amplasamentului inclusiv la nivelul circulațiilor. Astfel se vor respecta prescripțiile referitoare la conformarea Străzii Nichita Stănescu, artera principală de circulație în zonă care asigură și accesul pe amplasamentul propus.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

**Folosința actuală a amplasamentului studiat**  
(Conform PUZ aprobat prin HCL 74/30.06.2014)

### I. Subzona funcțională - **D8** - *servicii de asistență socială și de sănătate publică*

- *Utilizarea funcțională a subzonei:*
  - Funcțiunea dominantă: servicii de asistență socială și de sănătate publică
  - Funcțiuni complementare: spații verzi, de recreere, sport tip gimnastică, fizioterapie, ergoterapie, și activități ce pot fi prestate de către persoanele vârstnice.
- Funcțiuni interzise: altele decât cele menționate mai sus.
- *Reglementări:*
  - Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului PUZ.
  - Pentru alte tipuri de funcțiuni se va solicita un PUZ nou
- *Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:*
  - Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public sau privat (limita trotuarului)
  - Alinierea : Limita alinierii construcțiilor permanente (principale) este situată cu retragere de 5,0 m față de aliniament (trotuar).
  - Retragera față de vecinătăți :
    - 4,8 m- 20 m față de NE- față de domeniul public
    - 2,0m față de SV-aleea carosabilă
    - 14,0m față de SE- incinta grădiniței.
    - Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.
- *Regimul de înălțime stabilit prin PUZ :*
  - maxim P+2. Construcția se poate realiza cu regim max. de înălțime S+ P+2 având și etaje retrase de la fațadă. H cornișă max. +12,0 m
- *Aspectul exterior al construcțiilor:*
  - construcțiile vor avea o arhitectură simplă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fațadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.
- *Bilanț teritorial*
  - Procent de ocupare pe parcelă: max. 40%
  - Coeficient de utilizare a terenului max. 1,5

### II. Căi de comunicație

- *Funcțiunea dominantă:* străzi cu trotuare
- *Reglementări:* Sunt stabilite în PUZ existent.  
Nu se fac intervenții asupra străzilor propuse prin PUZ Cartier Sărat - aprobat
- *Condiții de amplasare :* Nu e cazul
  - Categoria drumului propus prin PUZ anterior: III cu 2 benzi de circulație și trotuare adiacente.
  - Aspectul exterior al străzii: carosabilul cu îmbrăcăminte de asfalt.



## **2.6. Echipare edilitară**

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, termică, telefonie, gaz metan.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă la nivelul străzii.

Din această cauză trebuie analizată întreaga suprafață pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitățile necesare din punct de vedere edilitar.

## **2.7. Probleme de mediu**

### **Relația cadru natural cadru construit**

Cadruul construit propus trebuie să fie în concordanță cu cel natural, având în vedere unicitatea zonei în oraș și potențialul mare pe care îl posedă.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Conform studiului geotehnic anexat, stabilitatea terenului este asigurată, condițiile de conformare ale unor viitoare investiții în zonă fiind prezentate în concluziile acestui studiu.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Patrimoniul istoric și natural care necesită protecție (nu doar interdicția construirii, ci și regularizare și punere în valoare) sunt propunerile de conservare, restaurare și protecție a fondului construit cu valoare istorică precum și propunerile de amenajare a spațiului verde existent, concretizate în regulamentele urbanistice existente și propuse.

## **2.8. Disfuncționalități**

Amintim faptul că această subzonă precum și cele adiacente au suferit mutații majore în ultimii ani, necesitând o analiză critică și propuneri de actualizare.

De asemenea, este necesară sporirea unor noi zone de dotări și instituții publice de tip urban și servicii aferente, care să asigure nevoile funcționale ale orașului, prin refuncționalizarea unor zone existente întravilanul orașului Câmpia Turzii.

Zonele învecinate sunt predominant rezidențiale, cu locuințe individuale P până la P+2, locuințele colective fiind puțin prezente în zonă, deși există solicitări numeroase în acest sens, iar zonele verzi aferente zonei studiate fiind într-un proces de revitalizare prin inițiative ale municipalității.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

- Revitalizarea și reabilitarea urbanistică a zonei.
- Refuncționalizarea unor zone funcționale existente cu potențial redus de dezvoltare
- Crearea unor noi spații de locuințe și dezvoltarea serviciilor și comerțului (care implică oferte de locuri de muncă), precum și a dotărilor aferente funcțiunilor dominante. (învățământ, instituții publice, sănătate, etc)
- Necesitatea unor amenajări peisajere și zone de promenadă.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În urma analizării studiilor de fundamentare, problemele cele mai acute sunt:

- lipsa unor terenuri care să permită dezvoltarea instituțiilor publice și dotări pentru o zonă urbană de importanță și potențial de dezvoltare.
- lipsa unei concordante între funcțiuni și a unei treceri gradate de la zona de locuințe la zonele comerciale și dotări și industrie.
- continuă defuncționalizare a zonelor și subzonelor orașului, datorate expansiunii zonelor de locuințe în zonele „foste industriale” și migrării spre periferie.

#### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Valorificarea cadrului natural existent se va realiza prin amenajarea spațiilor verzi existente și propuse și amenajarea unor parcuri pt. investițiile propuse pt. dezvoltarea urbanistică a zonei.

#### **3.3. Modernizarea circulației**

##### **Organizarea circulației**

Se vor respecta categoriile actuale ale străzilor, respectiv în majoritate căi de circulație secundară cu două fire, câte unul pentru fiecare sens.

Este obligatorie decongestionarea traficului la intersecția străzilor de acces în zona studiată și cea care mărginește limita u.t.r.-urilor, unde vizibilitatea este foarte redusă. Se vor respecta prescripțiile referitoare la conformarea Străzii Nichita Stănescu, artera principală de circulație în zonă care asigură și accesul pe amplasamentul propus, reglementată prin PUZ Cartier Sărat – aprobat anterior.

Soluția recomandată pentru asigurarea accesului și amenajarea parcajelor necesare investiției, precum și pentru celelalte loturi adiacente amplasamentului, este realizarea unei artere de circulație auto și pietonale asfaltată cu o bandă (4,5m) și trotuare (1m) din str. N. Stănescu, cu legătura într-o altă etapă cu Strada Gh. Lazăr. Gabaritele și modul de realizare ale acestora se vor executa pe baza unor proiecte specifice în etapa de avizare.

##### **Organizarea circulațiilor pietonale (piste de bicicliști, condiții speciale pentru persoanele cu handicap)**

Pietonalele existente sunt considerate adecvate circulației pietonilor în zonă, existând propuneri pentru amenajarea unor pietonale extinse și închiderea circulației auto pe anumite străzi din zonă și crearea unor spații de loisir și promenadă atât de dorite în spațiile urbane moderne.

De asemenea, spațiile urbane și clădirile propuse vor fi adaptate exigentelor persoanele cu handicap.

#### **3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

##### **Funcțiunea solicitată de investitor:**

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea construirii unei creșe tip mică pe terenul proprietate privată al municipiului Câmpia Turzii.

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic a funcțiunilor de învățământ, servicii și locuire.

În prezent, zona studiată se încadrează în indicativ D8 stabilit prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 74/30.04.2014. Prevederile actuale din P.U.Z. nu permit dezvoltarea judicioasă a zonei, impunând restricții asupra conformării unor obiective considerate esențiale pentru

dezvoltarea zonei, cum ar fi spațiile de dotări și anume cele pt. educație și învățământ. Soluția propusă vine în întâmpinarea necesităților actuale ale zonei prin revitalizarea unui lot valoros exploatat necorespunzător, impunând noi reglementări, ținând cont de studiile urbanistice preliminare. Acestea au drept scop eliminarea disfuncționalităților identificate și au condus la următoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de dotări cu instituții de învățământ
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de învățământ coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Se propune astfel pentru lotul în discuție instituirea unei **subzone funcționale pentru instituții publice de învățământ** preșcolar (în concordanță cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Câmpia Turzii):

#### **ISP.e1** - instituții publice de învățământ

*Zonele și subzonele adiacente amplasamentului își vor păstra reglementările prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.*

#### **Descrierea funcțiunilor:**

Tema de proiectare care stă la baza acestui studiu a fost stabilită de comun acord cu autoritățile locale și principalul investitor (MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII). Ele se înscriu în funcțiunea de instituții publice și dotări respectiv instituții publice de învățământ preșcolar, prevăzută prin zonificarea funcțională din P.U.G.. Astfel, alături de locuințele și dotările existente, obiectivul propus vine în completarea funcțională a zonei :

- **CRESĂ tip Mică (P) – total 40 copii**  
TOTAL A. desf. 1.244,68 m.p.
- **Dotări și amenajări exterioare**
  - 15 locuri de parcare
  - alei auto
  - alei pietonale
  - spații verzi amenajate, plantații, arbori, etc.
  - spații de joacă
  - împrejmuire
  - iluminat exterior

#### **Descrierea soluției**

Amplasarea noului obiectiv este determinată în mare măsură de morfologia terenului și relațiile cu spațiul existent.

Se propune pentru lotul în discuție realizarea unei creșe tip mică pentru 40 de copii cu un regim de înălțime Parter, considerându-se soluția ideală, în ideea exploatării în limitele legale a terenului și asigurarea rentabilității investiției. Suprafața construită a imobilului va fi de aprox. 1.244 m.p.

Soluția volumetrică a compoziției propune prin forme simple sugerate de specificul programului și nevoile funcționale aferente, imaginea a trei volume alăturate. Imaginea clădirilor nu contravine cu aspectul celorlalte construcții din zonă.

Traseele pietonale propuse vor fi ambinate de spații verzi, parcaje pentru 15 autoturisme, spații plantate, precum și diverse structuri de amenajări peisajere.

## Regimul de construire propus

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei.

Data fiind destinația actuală a terenului, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, s-a propus definirea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de construcții de **educație și învățământ preșcolar – creșă**:

### I. Subzona funcțională - **ISP.e1** - **Instituții publice de învățământ**

- *Utilizarea funcțională a subzonei:*
  - Funcțiunea dominantă: servicii de învățământ preșcolar - creșă
  - Funcțiuni complementare: spații verzi, de recreere, sport tip gimnastică, și activitatea ce pot fi prestate de către preșcolari.
- Funcțiuni interzise: altele decât cele menționate mai sus.
- *Reglementări:*
  - Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului PUZ.
  - Pentru alte tipuri de funcțiuni se va solicita un PUZ nou
- *Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:*
  - Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public sau privat (limita trotuarului)
  - Alinierea : Limita alinierii construcțiilor permanente (principale) este situată cu retragere de minim 8,0 m față de aliniament (trotuar).
  - Retragera față de vecinătăți :
    - min 2,0 m față de limita laterală (latura N-E a terenului)
    - min 2,0m față de limita posterioară (latura S-E a terenului)
    - Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.
- *Regimul de înălțime stabilit prin PUZ :*
  - maxim P. Construcția se poate realiza cu regim max de înălțime S+ P+2. H cornișă max +4.5 m
  - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de 4.5 m
- *Aspectul exterior al construcțiilor:*
  - construcțiile vor avea o arhitectură simplă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fațadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.
- *Indici de ocupare și utilizare a terenului:*
  - Regim de înălțime : **P**
  - Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **35%**.
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim **3**
  - Zona verde amenajată în incintă în procent de minim **38%**

### II. Căi de comunicație

- *Funcțiunea dominantă:* străzi cu trotuare
  - *Reglementări:* Sunt stabilite în PUZ existent.
    - Nu se fac intervenții asupra străzilor propuse prin PUZ Cartier Sărat - aprobat
  - *Condiții de amplasare :* Nu e cazul
    - Categorie drumului propus prin PUZ anterior: III cu 2 benzi de circulație și trotuare adiacente.
    - Aspectul exterior al străzii: carosabilul cu îmbrăcăminte de asfalt.
- După finalizarea lucrărilor de branșare a investiției se va reface carosabilul la starea inițială

## Bilanț teritorial propus

C.F nr.56709/Câmpia Turzii					
NR. CRT.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		(m.p.)	(%)	(m.p.)	(%)
1.	CONSTRUCȚII PROPUȘE	-	-	1244,68	35,50
2.	ALEEI PIETONALE/TERASE	-	-	757,00	20,98
3.	PARCAJE AUTO	-	-	188,00	5,21
4.	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	1417,32	38,31
5.	TEREN VIRAN	3607,00	100,00	-	-
	TOTAL	3607,00	100,00	3607,00	100,00
P.O.T. existent =0,00%			P.O.T. propus = 35,50%		
C.U.T. existent = 0,00			C.U.T. propus = 0,36		
S. teren total (conf. C.F.) = 3607,00 mp. <u>S teren destinat investiție = 3607,00 mp.</u> S construită = 1244,68 mp. S construită desf. = 1244,68 mp. REGIM ÎNĂLȚIME PROPUȘ - P NR. PARCAJE - 15 locuri					

## Costul pentru realizarea investiției

▪ **12.331.995,78 lei cu TVA**

### Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

- Zona studiată beneficiază de rețele edilitare complete. Construcțiile și amenajările propuse vor fi racordate la rețelele edilitare existente.
- Parcela neamenajată se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiela investitorului.
- Se vor respecta categoriile actuale ale străzilor, în majoritate căi de circulație secundară cu două fire, câte unul pentru fiecare sens și realizarea unei artere de circulație auto și

pietonală asfaltată cu o singură bandă (4m) și trotuare (1,5 m) din str. Nichita Stănescu, care să asigure accesul auto și pietonal pe lotul propus pentru realizarea investiției, cu legătură cu strada Gh. Lazar. Gabaritele și modul de realizare ale acestora se vor executa pe baza unor proiecte specifice în etapa de avizare. Toate străzile vor avea îmbrăcămînți definitive.

- Pietonalele și carosabilele, vor beneficia de iluminat public și alte dotări.

### 3.6. Protecția mediului

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Activitatea care se desfășoară în zonă nu prezintă riscuri asupra mediului sau populației, nici surse de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Soluția propusă nu generează riscuri naturale. Se vor respecta prevederile legale privind protecția mediului și evitarea tuturor factorilor de risc.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apelor uzate vor fi evacuate în condiții de maximă siguranță pentru mediu prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului fiind tratate la stația de epurare a orașului.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere se vor colecta în pubele, pe platforme special amenajate, și se vor transporta de către o firmă specializată, la rampele de colectare.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de mal, plantări de zone verzi**

Nu este cazul. Se propun doar amenajări ușoare (plantații stradale, scuaruri și alei).

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se propun amenajări ușoare, alei pietonale, benzi verzi la nivelul pietonalelor, etc.

#### **Valorificarea potențialului turistic**

Se va realiza prin oferta de spații de cazare în regim de apartamente de închiriat. Acest tip de spații se adresează și societăților comerciale care își desfășoară activitatea în zona ca spații de cazare pt. personal.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Propunerea revitalizează spațiul studiat în prin aducerea în atenția comunității a unei zone cu potențial de exploatare în domeniul dotărilor aferente zonelor rezidențiale, în prezent disparate la nivelul zonelor funcționale ale orașului. Astfel pe lângă locuințele tradiționale de tip urban, noile dotări sporesc potențialul socio-economic al zonei, devenind treptat obiective de interes local.

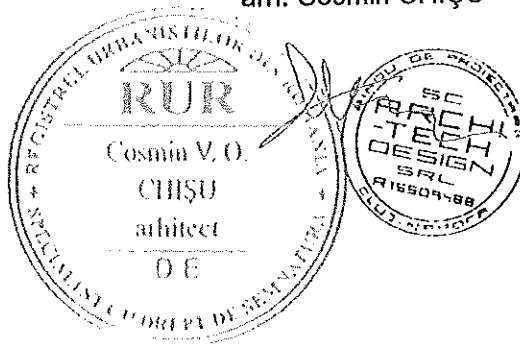
## 3. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice dezvoltării în continuare a întregii zone rezidențiale.

În această zonă potențialul dezvoltării unei zone de dotări și instituții publice, servicii și locuire în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trăsăturile

specifice ale zonei urbane si va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.  
Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă si ca investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit:  
arh. Cosmin CHIȘU



VOL. II  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM EXISTENT**

I. Subzona funcțională - **D8** - *servicii de asistență socială și de sănătate publică*

- *Utilizarea funcțională a subzonei:*
  - Funcțiunea dominantă: servicii de asistență socială și de sănătate publică
  - Funcțiuni complementare: spații verzi, de recreere, sport tip gimnastică, fizioterapie, ergoterapie, și activități ce pot fi prestate de către persoanele vârstnice.
  - Funcțiuni interzise: altele decât cele menționate mai sus.
- *Reglementări:*
  - Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului PUZ.
  - Pentru alte tipuri de funcțiuni se va solicita un PUZ nou
- *Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:*
  - Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public sau privat (limita trotuarului)
  - Alinierea : Limita alinierii construcțiilor permanente (principale) este situată cu retragere de 5,0 m față de aliniament (trotuar).
  - Retragera față de vecinătăți :
    - 4,8 m- 20 m față de NE- față de domeniul public
    - 2,0m față de SV-aleea carosabila
    - 14,0m față de SE- incinta grădiniței.
    - Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.
- *Regimul de înălțime stabilit prin PUZ :*
  - maxim P+2. Construcția se poate realiza cu regim max de înălțime S+ P+2 având și etaje retrase de la fațada. H cornișa max +12,0 m
- *Aspectul exterior al construcțiilor:*
  - construcțiile vor avea o arhitectură simplă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fațadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.
- *Bilanț teritorial*
  - Procent de ocupare pe parcela: max. 40%
  - Coeficient de utilizare a terenului max. 1,5

II. **Căi de comunicație**

- *Funcțiunea dominantă:* străzi cu trotuare
- *Reglementări:* Sunt stabilite în PUZ existent.

Nu se fac intervenții asupra străzilor propuse prin PUZ Cartier Sărat - aprobat
- *Condiții de amplasare :* Nu e cazul
  - Categoria drumului propus prin PUZ anterior: III cu 2 benzi de circulație și trotuare adiacente.
  - Aspectul exterior al străzii: carosabilul cu îmbrăcăminte de asfalt.



## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PROPUȘ (R.L.U.)**

### **I. Subzona funcțională - [ISP.e1] - instituții publice de învățământ**

- *Utilizarea funcțională a subzonei:*
  - Funcțiunea dominantă: servicii de învățământ preșcolar - creșă
  - Funcțiuni complementare: spații verzi, de recreere, sport tip gimnastica, și activitatea ce pot fi prestate de către preșcolari.
  - Funcțiuni interzise: altele decât cele menționate mai sus.
- *Reglementari:*
  - Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului PUZ.
  - Pentru alte tipuri de funcțiuni se va solicita un PUZ nou
- *Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:*
  - Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public sau privat (limita trotuarului)
  - Alinierea : Limita alinierii construcțiilor permanente (principale) este situată cu retragere de minim 8,0 m față de aliniament (trotuar).
  - Retragerea față de vecinătăți :
    - min 2,0 m față de limita laterală (latura N-E a terenului)
    - min 2,0m față de limita posterioară (latura S-E a terenului)
    - Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.
- *Regimul de înălțime stabilit prin PUZ :*
  - maxim P. Construcția se poate realiza cu regim max de înălțime S+ P+2. H cornișa max +4.5 m
  - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de 4.5 m
- *Aspectul exterior al construcțiilor:*
  - construcțiile vor avea o arhitectură simplă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fațadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.
- *Indici de ocupare și utilizare a terenului:*
  - Regim de înălțime : P
  - Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de 35%.
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 3
  - Zona verde amenajată în incinta în procent de minim 38%

### **II. Căi de comunicație**

- *Funcțiunea dominantă:* străzi cu trotuare
- *Reglementari:* Sunt stabilite în PUZ existent.  
Nu se fac intervenții asupra străzilor propuse prin PUZ Cartier Sărat - aprobat
- *Condiții de amplasare :* Nu e cazul
  - Categoria drumului propus prin PUZ anterior: III cu 2 benzi de circulație și trotuare adiacente.
  - aspectul exterior al străzii: carosabilul cu îmbrăcăminte de asfalt.

După finalizarea lucrărilor de branșare a investiției se va reface carosabilul la starea inițială.