

EMAR CONS PROIECT SRL  
Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu nr. 2  
J12/834/07.03.2017; CUI 37166496  
tel. 0264-369642, mobil 0761-636706

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME  
CÂMPIA TURZII, str. GEORGE ENESCU nr. 43**

# FISA PROIECTULUI

**Proiect :**        **P.U.Z. – PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME  
CÂMPIA TURZII, str. GEORGE ENESCU nr. 43**

**Beneficiari:**                **COCOARĂ LEONID CORNEL**  
cu domiciliul în Cluj Napoca, str. Bună Ziua, nr. 12, bl. C2, ap. 5

**STĂNILĂ GHEORGHE si STĂNILĂ ANA**  
cu domiciliul în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 36, jud. Cluj  
mobil 0747-013388

**Proiectant:**                **EMAR CONS PROIECT SRL**  
J12/834/07.03.2017, CUI 37166496  
Campia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr.2, jud. Cluj  
tel. 0264-369642, mobil: 0761-636706

**Număr proiect:**                                **5/2023**

**Faza proiect:**                                **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Colectiv de elaborare:**

Urbanism :    **arh. urb. Mariana FETIȚA**  
Studiu topo:   **ing. geodez Alexandru Pascu**  
Studiu geo:    **ing. geolog Viorel Vălean**



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CAP. 1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrarii:** **P.U.Z. – PARCELARE TEREN IN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME  
CÂMPIA TURZII, STR. GEORGE ENESCU NR. 43**

**Beneficiari:** **COCOARĂ LEONID CORNEL**  
Cluj Napoca, str. Bună Ziua, nr. 12, bl. C2, ap. 5

**STĂNILĂ GHEORGHE si STANILA ANA**  
Câmpia Turzii, str. Laminoristilor nr. 36, jud. Cluj  
mobil 0747-013388

**Proiectant general:** **EMAR CONS PROIECT SRL**  
J12/834/07.03.2017, CUI 37166496  
**Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr. 2, jud. Cluj**  
**Tel. 0264-369642, mobil 0761-636706**

**Ridicări topografice și  
Planuri cadastrale:** **TOPO CAD VISION**  
**ing. geodez Alexandru Pascu**  
**Aut. Seria Ro-AB-F nr. 0247 din 2016**

**Studiu geotehnic:** **P.F.A. VĂLEAN N. VIOREL**  
**Turda, str. Dr. I. Ratiu , nr.19\13, tel. 0740799797**

**Data elaborarii:** **ianuarie 2023**

**Faza lucrării :** **DOCUMENTAȚIE URBANISTICĂ**

#### **1.2 Obiectul proiectului**

Planul Urbanistic Zonal inițiat de beneficiarii lucrării, are ca scop parcelarea unui teren in suprafata de 4458 mp cu nr. cad. 57292, situat in Câmpia Turzii str. George Enescu nr. 43 si stabilirea reglementărilor specifice pentru construirea de locuinte cu regim mic de inaltime.

Pentru terenul studiat, Planul urbanistic zonal si Regulamentul de urbanism propuse, vor reglementa delimitarea zonelor functionale, modul de ocupare a terenurilor și condițiile de constructibilitate ale acestora, modul de racordare la căile de comunicatie si utilitațile existente in imediata vecinatate, accesele la obiective de utilitate publica, problemele legate de protectia mediului si sanatatea populatiei, in corelare cu prevederile Planului Urbanistic General al localității si optiunile locuitorilor din zona.

In prezent zona studiată este reglementată prin Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 119/2012 și prin PUZ 42/2006.

#### **1.3 Surse documentare:**

- Reactualizarea P.U.G. al municipiului Câmpia Turzii si Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HCL 119/2012
- PUZ – str. George Enescu aprobat prin HCL 42/2006
- Ridicare topografica și planurile de amplasament si delimitare ale imobilelor vizate de către O.C.P.I întocmite de ing.Alexandru Pascu
- Studiu geotehnic realizat pe zona studiata – intocmit de PFA – ing. geolog Vălean N. Viorel

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

### **2.1. Evoluția zonei**

În partea de sud-est a municipiului Câmpia Turzii s-a dezvoltat în ultimii ani, ca urmare a extinderii intravilanului, o zonă rezidențială nouă, alcătuită din locuințe cu regim mic de înălțime, preponderent P+M (1E). Terenul studiat este situat în această zonă, între str. 1 Decembrie 1918 și str. George Enescu, având acces direct din str. George Enescu.

Conform PUG actualizat și PUZ 42/2006, terenul în suprafața totală de 4458 mp se înscrie în 2 categorii funcționale, respectiv:

- Zona locuințelor individuale existente de tip urban, cu regim de construire cuplat sau izolat, pe teren normal cu un gabarit construit de maxim P+1+M și amplasate la drumul național, și
- Zona locuințelor individuale propuse de tip urban, cu regim de construire cuplat sau izolat, pe teren normal cu un gabarit construit de maxim P+1+M și amplasate la o nouă rețea de străzi propuse.

Planul urbanistic zonal aprobat în 2006 reglementează o suprafață mai mare de teren ce cuprinde și terenul de 4458 mp. Acest PUZ prevede o parcelare diferită de situația actuală din teren. Situația existentă este rezultatul cadastrării fără a ține cont de parcelarea propusă prin PUZ 42/2006 sau aprobarea unor PUZ-uri modificatoare pe parcelele învecinate.

Terenul propus pentru studiu este proprietate privată și este înscris în CF nr.57292, având nr. cadastral 57292. Terenul a rezultat în urma alipirii a 4 parcele alăturate și anume:

- parcela cu nr. cad. 56464 cu suprafața de 1063 mp
- parcela cu nr. cad. 56469 cu suprafața de 991 mp
- parcela cu nr. cad. 56483 cu suprafața de 1004 mp
- parcela cu nr. cad. 51575 cu suprafața de 1400 mp

Conform extrasului de carte funciara actualizat, terenul se află în coproprietatea beneficiarilor, în următoarele cote părți:

- Cocoara Leonid - Cornel detine cota actuală de 3058/4458 parti ca bun propriu
- Stanila Gheorghe și Stanila Ana detin cota de 1400/4458 parti ca bun comun

În prezent terenul este liber, pe amplasament nu sunt edificate construcții.

Categoria actuală de folosință a terenului este "arabil".

### **2.2. Potențialul de dezvoltare**

Prin introducerea în intravilanul localității a terenurilor agricole din această parte a municipiului s-a dorit dezvoltarea unui cartier nou de locuințe individuale cu loturi proprii și regim mic de înălțime pentru care a existat și există o mare cerere din parte populației.

Elementele cadrului natural, amplasarea în cadrul localității, accesibilitatea la dotările din zonele rezidențiale învecinate, precum și posibilitatea extinderii rețelelor edilitare și de circulație, oferă zonei un mare potențial de dezvoltare.

### **2.3. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, în partea sud-estică a localității, între strada 1 Decembrie 1918 și strada George Enescu, într-o zonă în plină dezvoltare urbanistică. În partea de nord, est și vest se învecinează cu parcele de teren libere, neconstruite, incluse conform PUG în zona locuințelor cu regim mic de înălțime, iar în partea de sud-vest se învecinează cu strada George Enescu, care pe această porțiune nu este încă delimitată, trasată și amenajată.

Conform informațiilor primite de la beneficiar, parcelele învecinate aparțin următorilor proprietari:

- parcela din nord-vest : Hada Susana – cu domiciliul în Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918 nr. 116
- parcela din sud-est: Hetea Cristian – Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1
- parcelele din nord-est: Tușa Mariana - Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918 nr. 118  
Cosma Ioan - Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918 nr. 120  
Bubău Otilia - Câmpia Turzii, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122

Imobilul- teren NU este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Terenul luat în studiu este plat, cu o ușoară declivitate pe direcția est-vest spre est.

Vegetația înaltă este practic inexistentă pe teren, arbori existând numai în vecinătățile construite.

Terenul învecinat cu destinația de teren agricol este de asemenea lipsit de vegetație înaltă.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent terenul este liber, pe el nefiind edificată nicio construcție.

Terenurile aflate în imediata învecinate sunt de asemenea libere, neconstruite.

Parcelile de teren mai îndepărtate sunt ocupate cu construcții de locuințe cu regim mic de înălțime, recent realizate, sau sunt încă libere, urmând a fi mobilate cu același tip de construcții, conform PUG și PUZ-uri aprobate.

La mai puțin de 500m de amplasament există dotări comerciale, de învățământ și prestări servicii care pot servi zona studiată.

Terenurile din vecinătate sunt destinate construirii de locuințe cu loturi individuale, prevăzute cu grădini și terenuri agricole care asigură procentul necesar de spații verzi.

Nu există riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

Nu există disfuncționalități în ceea ce privește ocuparea terenurilor

## **2.6. Echipare edilitară**

Pe parcela ce a inițiat prezentul PUZ nu sunt rețele editate sau lucrări de îmbunătățiri funciare

### **2.6.1 Alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială**

În zona ansamblului rezidențial studiat, pe str. George Enescu, există conducte publice de distribuție a apei potabile, și de canalizare menajeră. Aceste rețele vor fi extinse și pe amplasamentul studiat iar viitoarele locuințe și dotări vor fi racordate la acestea.

### **2.6.2 Alimentarea cu gaze naturale**

În prezent alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor existenți în zonele limitrofe amplasamentului studiat se face prin intermediul unei rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune joasă existentă pe str. G. Enescu. Pentru alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate această rețea va fi extinsă.

### **2.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune-trifazată, iar racordarea viitorilor consumatori se va face pe baza avizelor de racordare individuale.

Există o disfuncționalitate în ceea ce privește rețeaua electrică și anume poziționarea defectuoasă a unui stâlp de energie electrică în intersecția drumului de servitute propus cu str. G. Enescu. Se propune mutarea stâlpului prin grija beneficiarilor, cu acordul și avizul detinătorului / administratorului de rețea, respectând legislația și reglementările tehnice în vigoare

## **2.7. Probleme de mediu**

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Relația cadru natural - cadru construit este una normală stadiului dezvoltării, întreaga zonă fiind în plină evoluție. Dezvoltarea zonei de locuințe noi, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare specifice nu prezintă riscuri naturale sau antropice. Nu sunt valori de patrimoniu ce ar putea fi afectate sau care ar necesita protecție. Zona nu este cu potențial balnear sau turistic.

Colectarea deșeurilor rezultate din procesul de funcționare se va face în zone special amenajate în incinta fiecărei parcele, urmând a fi ridicate și evacuate prin serviciul de salubritate, pe bază de contracte.

## **2.8. Analiza fondului construit**

În prezent pe amplasamentul studiat și parcelele învecinate direct nu sunt edificate construcții. Pe amplasamentele mai îndepărtate sunt realizate construcții cu destinația de locuințe, cu regim mic de înălțime parter, P+1E. Construcțiile din partea nordică, cu ieșire la strada 1 Decembrie 1918 sunt construcții mai vechi, în mare parte renovate, iar construcțiile din sud, este și vest sunt construcții noi, multe dintre ele încă nefinalizate.

## **2.9. Circulația auto și pietonală**

Principala cale de acces în zonă este str. George Enescu, în prezent neamenajată pe porțiunea ce delimitează zona studiată. Faptul că strada arată ca un drum vicinal, neamenajat și netratat prezintă o disfuncționalitate ce trebuie remediată

Politica de dezvoltare urbană a localității impune modernizarea căilor de circulație rutieră amplasate în zone cu potențial investițional, deci și a străzii G. Enescu, pe porțiunea ce va servi amplasamentul în studiu.

## **2.10. Opțiuni ale populației**

Terenul analizat este proprietatea privată a mai multor persoane ce dețin unul sau mai multe loturi în proprietate individuală sau în coproprietate.

Prin PUZ se propune reparcelarea terenului, astfel încât să rezulte mai multe loturi destinate construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, fiecare lot având acces la drumul public (str. George Enescu) prin intermediul unui drum de servitute.

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

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

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei studiate, pe domenii, prin lucrări de specialitate elaborate înainte sau în timpul întocmirii PUZ.

Aceste studii cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv au fost avute în vedere la întocmirea prezentei documentații.

Astfel a fost reactualizat suportul topografic care a stat la baza întocmirii planșelor desenate prin noi măsurători efectuate în sistemul de proiecție STEREO 70, s-a întocmit studiu geotehnic pe parcela pe care se va amplasa obiectivul propus, s-a urmărit evoluția în timp a zonei studiate precum și relația ei cu zonele învecinate, în strânsă legătură cu dezvoltarea întregii localități.

Studiul privind Strategia de dezvoltare a Municipiului Câmpia Turzii în perioada 2015-2020, face referire în mică măsură la zona studiată și zonele imediat învecinate, deoarece la data întocmirii studiului, aici erau edificate foarte puține construcții. Se precizează faptul că străzile și trotuarele nu erau amenajate și rețelele edilitate nu erau realizate și că acest areal este prevăzut pentru sistematizare prin PUG.

Studiile topografice și planurile cadastrale întocmite pe parcelele învecinate, conduc la concluzia că parcela actuală nu corespunde cu prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat în anul 2006. Între timp au fost întocmite și aprobate PUZ-uri modificatoare care fac imposibilă aplicarea vechiului PUZ (exemplu: imposibilitatea prelungirii fundaturii strazii 9 Mai și crearea unui drum paralel cu stada George Enescu, ca urmare a prevederilor PUZ-ului întocmit pe str. G. Enescu nr. 21)

Din studiul geotehnic efectuat pe parcela studiată rezultă că în zonă terenul este bun de fundare, rămâne însă necesară efectuarea unor studii geotehnice particulare.

Conform studiului efectuat, fundarea construcțiilor se poate face atât în stratul compus din pietrisuri și nisipuri cât și în stratul compus din prafuri argiloase, prafoase, nisipoase, la cota minimă de fundare de -1,20m față de cota terenului amenajat. La data efectuării forajelor, apa subterană s-a întâlnit la adâncime mai mare de 4,00 m.

Luând în considerare criteriile: condiții de teren, apa subterană, categorie de importanță a construcțiilor, și vecinătăți, amplasamentul investigat se încadrează în categoria cu risc geologic redus.

În limitele amplasamentului nu se semnalează fenomene fizico-geologice nefavorabile construcțiilor, iar morfologia terenului nu creează condiții de declanșare a unor procese de modelare a suprafeței care să pericliteze siguranța în exploatarea acestora.

### **3.2. Prevederi ale documentațiilor urbanistice existente**

Conform vechiului Planului Urbanistic General partea nord-estică a zonei studiate se încadrează în unitatea teritorială de referință LFCm2 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente.

Prin reactualizarea PUG partea sud-vestică a fost introdusă în intravilanul localității în unitatea teritorială de referință LFCm3 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse.

Prin PUZ-ul aprobat în 2006, s-au stabilit reglementări noi, funcțiunea principală fiind cea de locuințe individuale de tip urban (cu anexe gospodărești strict limitate la nevoile proprii și grădini ambientale), cu regim de construire cuplat sau izolat, pe teren normal, cu gabarit construit de max. P+1+M și amplasate la o nouă rețea de strazi propuse.

#### Utilizări admise:

- locuințe familiale în regim de locuire izolat
- construcții usoare de tip filigorie, s.a. asemenea
- suprafețe comerciale
- dotări de agrement dacă amplasarea lor nu încalcă regulile de urbanism prevăzute

#### Utilizări admise cu condiționari:

- în șarpanta acoperisului pot fi amplasate încăperi ca prelungire a funcțiilor de locuire
- funcțiunea de locuire /cazare poate fi extinsă cu spații de tipul micilor pensiuni, sau similare, dacă sunt asigurate spațiile de parcare conform normelor în vigoare
- se admite utilizarea terenului pentru mică producție sau anexe pt. depozitare fără a stânjeni vecinătățile

#### Utilizări interzise:

- activități poluante sau cu risc de poluare
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- depozite en gros
- depozite pentru materiale re folosibile
- depozitarea și vânzarea de materiale inflamabile sau toxice
- parcuri destinate mașinilor grele
- lucrări de terasamente care să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament ce pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine (a se vedea și prevederile Codului Civil) sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice

#### Amplasarea față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la limita de proprietate, în mod diferențiat funcție de geometria parcelei dar nu mai puțin de 5,00m
- anexele și garajele nu se admit aliniate direct la gardul de la stradă, este preferabil ca garajele să fie amplasate în volumul noilor case
- anexele și garaje se pot retrage la fundul lotului

#### Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage in raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu cel puțin  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, măsurată din punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una din laturile proprietății
- retragerea in raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m

#### Amplasarea clădirilor unele față de altele

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,00m

#### Circulații și accese

- loturile vor avea obligatoriu acces la o stradă sau alee carosabilă, fără servituți prin ale parcele
- profilele stradale vor asigura circulația autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deseuri, intervenție pompieri, salvare
- nu se admit fundaturi mai mari de 25,00m fără zona de manevră / întoarcere inclusiv pentru autovehiculele menționate mai sus

#### Stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor nu este permisă in zona aferentă circulației publice
- fiecare lot de casă va avea obligatoriu un garaj și un loc de parcare posibil acoperit cu elemente usoare, transparente de tip pergola
- eventualele spații de dotări, comerț, alimentație, agrement vor avea numărul minim de locuri de parcare calculate după norme

#### Înălțimea maximă admisă

- înălțimea maximă admisă la cornișă este 7,00m, corespunzând unui gabarit de P+1E+M

#### Aspectul exterior al clădirilor

- arhitectura clădirilor va fi simplă, înscrisă în tendințele actuale, cu precădere in compoziția volumetrică și mai puțin in desenul de fatadă
- finisajele utilizate vor fi în general materiale naturale: lemn, piatră, zugrăveli de var, țiglă arsă s.a. asemenea

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare zincată sau din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor
- acoperisul va avea obligatoriu 4 ape, putând avea conformația tipică a acoperisurilor existente in oraș, cu pante frânte, eventual cu preluarea și a volumelor tip turn

#### Condiții de echipare edilitară

- după o perioadă provizorie – etapa 1 max. 1an de la darea in folosință - in care se admite colectarea apelor uzate menajere in bazin vidanjabil, in final toate clădirile vor fi racordate la rețeaua publică de apă, canalizare menajeră, gaz metan, electricitate și telefonie.
- se va acorda o atenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau in final canalizare pluvială separată de cea menajeră cu deversare direct în Arieș.

#### Spații libere și spații plantate

- spațiile libere din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fatadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină / livadă cultivată ambientală vor fi înierbate și plantate cu arbuști decorativi și 1 arbore la 100 mp.

#### Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea înălțime de max. 2,20m și respectiv min. 1,80m de preferință cu structură din piatră și panotaje din plasă de sârmă dublate de gard viu. Nu se admit garduri opace care să nu permită vederea construcțiilor de pe parcelă

### **INDICI MAXIMALI DE OCUPARE A TERENULUI**

Conform PUZ existent indicatorii urbanistici maximali nu sunt identici pe toate parcelele.

Procentul maxim de ocupare a terenului este cuprins între 25 % -50%

POT max. = 25% - 50%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este cuprins între 0,75 – 1,50

CUT max. = 0,75 -1,50

### **3.3. Considerente urbanistice de proiectare**

Anterior întocmirii prezentului PUZ au fost întocmite documentații topografice/cadastrale de alipire a mai multor parcele, rezultând parcela cu numărul cadastral 57292, cu suprafața totală de 4458 mp ce a inițiat prezentul PUZ de parcelare, prin care se vor stabili inclusiv condițiile concrete de amplasate și construire a viitoarelor imobile.

Prin Avizul de oportunitate nr. 6 din 08.12.2023 se recomandă studierea terenurilor situate in partea dreaptă și stângă a parcelei. Terenul situat in partea stângă ( nord-vest ), are deschidere la stradă de 10,80 m. Conform HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, frontul la stradă pentru construcții izolate sau cuplate este de min. 12,00m, prin urmare parcela nu intruneste condițiile de a fi destinată construirii

de locuinte ( se pot realiza doar clădiri insiruite- nu este cazul). Se propune amenajarea pe această parcelă a unui drum de acces la partea din spate a parcelelor dinspre strada 1 Decembrie 1918. Terenul situat in partea dreaptă ( sud-est), este format din mai multe parcele ce se pot alipi si reparcela astfel încât să rezulte parcele mai mici, cu dimensiuni potrivite loturilor de case, cu posibilitatea de acces de pe drumurile de servitute (eventual redimensionate) existente/propuse stânga-dreapta. Reglementarea terenurilor vecine nu face subiectul prezentului PUZ.

Prin documentatiile deja aprobate s-a reglementat traseul străzii George Enescu. Profilul transversal reglementat se menține.

Zona studiată va trebui să aibă acces si la alte funcțiuni ce asigură buna desfășurare a vieții urbane: spații comerciale și pentru servicii, circulație auto si pietonală, parcuri, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de recreere, construcții și amenajări de echipare edilitară. Zona de locuinte colective (zona de "Blocuri"), aflată nu departe de amplasament, asigură aceste dotări (scoala, grădiniță, dispensar, magazine specializate, hala agroalimentară, locuri de joacă și recreere).

#### **3.4. Valorificarea cadrului natural - protectia mediului**

Se va urmări punerea in valoare a cadrului natural existent. Planeitatea terenului și lipsa vegetației înalte ușurează realizarea viitoarelor construcții. După edificarea construcțiilor se vor amenaja curtile cu grădini ambientale cu zone inierbate si flori, arbusti si pomi fructiferi sau chiar grădini de legume, urmărind reducerea la minim a trotuarelor si zonelor betonate.

Condițiile geotehnice și natura terenului de fundare permit realizarea unor construcții cu regim mic și mediu de înălțime, respectându-se condițiile cerute prin studiile geotehnice ce se vor realiza pe fiecare amplasament în parte cu ocazia întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Colectarea deseurilor rezultate din procesul de locuire se va face in zone special amenajate, pe fiecare parcela in parte ( puncte gospodăresti). Evacuarea rezidurilor menajere se face in sistem de colectare a gunoierului menajer prin firme specializate.

#### **3.5. Modernizarea circulatiilor**

##### **3.5.1 Circulația auto și accese**

Principala arteră de circulație care deservește zona studiată este str. George Enescu ce delimitează parcela in partea de sud-vest. Strada nu este amenajată in dreptul parcelei studiate, dar este propusă pentru modernizare.

Prin documentatiile deja aprobate ( PUZ - Corelare zone functionale din PUZ-uri aprobate str. George Enescu-Viitorului, aprobat prin HCL 125/22.11.2021) s-a reglementat traseul străzii George Enescu, astfel: două benzi de circulatie auto cu lățimea de 3,50m fiecare, spatiu verde adiacent de 0,5m si trotuare de 1,50m pe fiecare parte . Profilul stradal reglementat se mentine, fiind preluat in prezentul PUZ.

Urmare a operatiunii de parcelare se propune realizarea unei alei de acces auto si pietonal, cu o singură bandă de circulatie de 3,50m si trotuar de 1,20 m pe o parte. S-au prevăzut supralărgiri de depășire si suprafată pentru manevra de intoarcere. Aceasta a fost dimensionată pentru accesul autovehiculelor cu 2 osii ( masini de gunoi, pompieri, salvare)

##### **3.5.2 Parcaje**

Se vor asigura parcarile conform legislației in vigoare, pentru fiecare unitate teritoriala de referinta. In interiorul fiecărui lot de locuință se va prevedea cel puțin un loc de parcare. Se recomandă amplasarea pe fiecare lot a unui garaj auto, care poate fi construcție independentă sau integrată în locuință.

##### **3.5.3 Circulatia pietonala**

Circulatia pietonala va fi organizata pe trotuare adiacente strazii ce delimitează amplasamentul studiat, pe trotuarul ce delimiteaza aleea de acces auto ( drumul de servitute) precum și aleile si trotuarele interioare ale incintelor.

#### **3.6. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

Zona studiată si reglementată are suprafată de 4458 mp.

Ca urmare a parcelării făcută tinând cont de cerințele proprietarilor de teren, propunem următoarea subzonare a terenului:

- LFCm - subzona locuintelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propusă
- Cc1 - subzona căilor de comunicație rutieră si lucrări tehnico edilitare aferente
- SV - subzona spațiilor verzi propuse

### 3.6.1. Utilizarea functionala a terenurilor

Funcțiunea dominantă a subzonelor propuse este:

- LFCm – Locuințe unifamiliale / semicolective cu regim mic de înălțime max. D+P+1+M
- Cc1 – Circulația rutieră a mijloacelor de transport auto, a biciclistilor și pietonilor
- SV – Spații verzi propuse

Utilizările permise cu condiții, funcțiunile complementare admise precum și interdicțiile de construire se vor stabili prin Regulamentul de urbanism.

### 3.6.2. Regimul de aliniere

Amplasarea clădirilor pe teren se face în așa fel încât să nu intre în conflict cu vecinătățile, fiind reglementată în Regulamentul de urbanism.

### 3.6.3. Regimul de înălțime maxim admis

LFCm3 - subzona de locuințe unifamiliale / semicolective cu regim mic de înălțime  
regim maxim admis - D+ P+ 1+M ( max. 9,00 m la cornisa sau streasina )

### 3.6.4. Spații libere, spații plantate

În interiorul loturilor pentru locuințe, spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat cu gazon, flori, arbori și arbuști ornamentali. Spațiile libere rezultate după realizarea clădirilor și amenajarea aleilor și trotuarelor de incintă vor fi însemănțate cu gazon sau vor fi amenajate ca livezi sau grădini de legume. Suprafața zonelor verzi amenajate va fi de min. 45% din suprafața parcelei.

### 3.6.5. Aspectul exterior al clădirilor și împrejurimilor

Aspectul construcțiilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți. De asemenea se vor respecta prevederile HCL nr.104/22.08.2013 privind completarea RLU cu interzicerea construcțiilor de locuințe urbane cu turnuri, turnulețe, pagode și alte forme de construcții care modifică aspectul zonei în Municipiul Câmpia Turzii, precum și interzicerea folosirii ornamentelor metalice la acoperiș și la fațade.

Se modifică prevederile din PUG/PUZ privind aspectul împrejurimilor de la stradă. Înălțimea maximă admisă va fi de 2,00 m, iar soclul opac nu va depăși 2/3 din înălțime. Panourile de închidere vor avea aspect traforat și vor fi realizate din metal sau lemn

### 3.6.6. Modul de utilizare al terenului

Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. = max. 35 %

C.U.T. = max. 1,05 ( D+P+1E+M – max 9,00 m la cornisă sau streasina)

### 3.6.7. Bilanțul teritorial referitor la limita zonei studiate

Nr. crt.	ZONA FUNCționalĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Subzona LFCm – Locuințe individuale / semicolective cu regim mic de înălțime (max. D+P+1E+M) și funcțiuni complementare	4.458	100	3543,53	79,49
2	Subzona Cc1 - circulații rutiere (drum cat. III) și lucrări tehnico-edilitare aferente	-	-	830,77	18,63
3	SV - subzona spațiilor verzi propuse	-	-	83,70	1,88
	<b>TOTAL</b>	<b>4.458</b>	<b>100</b>	<b>4.458</b>	<b>100</b>

## **3.9. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea ansamblului rezidențial cu utilități se va face prin racordarea (prin extindere) la rețele edilitare existente pe strada George Enescu.

### 3.9.1. Alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

Alimentarea cu apă a viitorilor consumatori din zona studiată se va realiza prin extinderea conductei publice de distribuție a apei potabile existente

În cadrul ansamblului studiat se propune realizarea unui sistem de canalizare în sistem divizor, apele uzate menajere fiind conduse la rețeaua de canalizare menajera publică existentă.

### 3.9.2. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va face prin extinderea rețelilor stradale de distribuție gaze naturale de presiune joasă și redusă existente, urmând ca racordarea imobilelor la rețea să se facă prin realizarea unor bransamente având la capete posturi de reglare măsurare.

### 3.9.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei urbanistice studiate se face prin racordarea la cel mai apropiat post de transformare existent sau, a la propunerea distribuitorului de energie electrică, la un nou post ce se va realiza în zonă.

### **3.10. Protecția mediului**

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Colectarea și evacuarea deșeurilor rezultate din procesul de funcționare se va face în zone special amenajate în incinta fiecărei parcele.

Evacuarea rezidurilor menajere se face în sistem de colectare a gunoierului menajer prin firmă specializată de salubritate.

## **CAP. 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune configurația planului parcelar, delimitează principalele zone funcționale, stabilește reglementările privind modul de ocupare a terenurilor și condițiile de constructibilitate ale acestora, stabilește modul de racordare la utilități, accesele la obiective, precum și reglementările privind protecția mediului înconjurător, în corelare cu prevederile P.U.G. și funcțiunile zonelor învecinate.

Având la bază sursele de documentare și analiza în situ a terenului studiat, ținându-se seama de prevederile P.U.G. și ale Planurilor Urbanistice Zonale întocmite pentru terenurile învecinate, precum și de doleanțele proprietarilor de terenuri din zona studiată, rezultă o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare ale orașului și ale zonei.

Intocmit

Arh.- urb. Mariana FETIȚA

