

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**

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișa proiectului
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament local de urbanism
6. Certificat de urbanism
7. Aviz de oportunitate
8. Acte de proprietate
9. Avize de principiu
10. Studiu geotehnic

PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------------|------------|-----------|
| 1. Plan încadrare in zona | sc. 1:5000 | planșa U1 |
| 2. Plan situatia existenta | sc. 1:1000 | U2 |
| 3. Reglementări urbanistice | sc. 1:1000 | U3 |
| 4. Reglementări echipare edilitară | sc. 1:1000 | U4 |
| 5. Obiective de utilitate publică | sc. 1:1000 | U5 |

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 și 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 comunicare si utilitățile existente în imediata vecinătate, 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 – întocmit 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:

- Căcoara Leonid - Cornel detine cota actuală de 3058/4458 părți ca bun propriu
- Stanila Gheorghe și Stanila Ana detin cota de 1400/4458 părți 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: Meizer I. – Câmpia Turzii , str. Tudor Vladimirescu, nr. 61
- 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 imediată 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 deservi 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 Alimentație 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 Alimentația cu gaze naturale

În prezent alimentația 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 alimentația cu gaze naturale a zonei studiate această rețea va fi extinsă.

2.6.3 Alimentația 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 care 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 care 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 care va deservi amplasamentul în studiu.

2.10. Opțiuni ale populației

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

Prin PUZ se propune reparația 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 strînsă 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 edilitare 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 parcelarea 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 ca 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, apă 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 condiționare:

- în șarpanta acoperișului 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 refolosibile
- 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 și posterioare ale parcelei

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în 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 în raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în 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

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor nu este permisă în 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 în compoziția volumetrică și mai puțin în desenul de fatadă
- finisajele utilizate vor fi în general materiale naturale: lemn, piatră, zugrăveli de var, tiglă arsă s.a. asemenea
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare zincată sau din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor
- acoperișul va avea obligatoriu 4 ape, putând avea conformația tipică a acoperișurilor existente în 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 în folosință - în care se admite colectarea apelor uzate menajere în bazin vidanjabil, în 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 în 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.

Imprejmuiri

- 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.

În urma reconfigurării terenului vor rezulta 7 parcele (P1-P7) cu suprafața cuprinsă între 500mp și 560,00 mp și deschidere la strada de min. 17,00 m destinate construirii de locuințe, două parcele cu destinația de zone de circulație rutieră (P8,P9) și o parcelă (P10) cu destinația de spațiu verde. Parcela P8 este alee carosabilă pentru accesul locatarilor, a mijloacelor de stingere a incendiilor și a mașinilor pentru colectarea

deseurilor, iar parcela (P9) va fi dezmembrată din parcela mare și va fi cedată domeniului public cu scopul de a rezulta lățimea corectă a str. Gheorge Enescu. Aleea de acces auto și pietonal va avea lățimea de 4,7 m (3,50 m partea carosabilă și 1,20 m trotuar), va fi prevăzută cu supralărgiri de depășire și va avea la capăt spațiu pentru manevra de întoarcere.

Prin Avizul de oportunitate nr. 6 din 08.12.2023 se recomandă studierea terenurilor situate în partea dreaptă și stângă a parcelei. Terenul situat în 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 întrunește condițiile de a fi destinată construirii de locuințe (se pot realiza doar clădiri înșiruite - 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 în partea dreaptă (sud-est), este format din mai multe parcele ce se pot alipi și reparașca astfel încât să rezulte parcele mai mici, cu geometrie potrivită 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 documentațiile deja aprobate s-a reglementat traseul străzii George Enescu. Profilul transversal reglementat se menține.

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

3.4. Valorificarea cadrului natural - protecția mediului

Se va urmări punerea în valoare a cadrului natural existent. Planeitatea terenului și lipsa vegetației înalte ușurează realizarea viitoarelor construcții. După edificarea construcțiilor se vor amenaja curțile cu grădini ambientale cu zone înierbate și flori, arbuști și pomi fructiferi sau chiar grădini de legume, urmărind reducerea la minim a trotuarelor și 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 în zone special amenajate, pe fiecare parcelă în parte (puncte gospodărești). Evacuarea rezidurilor menajere se face în sistem de colectare a gunoierului menajer prin firme specializate.

3.5. Modernizarea circulațiilor

3.5.1 Circulația auto și accese

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

Prin documentațiile deja aprobate (PUZ - Corelare zone funcționale 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 circulație auto cu lățimea de 3,50m fiecare, spațiu verde adiacent de 0,5m și trotuare de 1,50m pe fiecare parte. Profilul stradal reglementat se menține, fiind preluat în prezentul PUZ.

Urmare a operațiunii de parcelare se propune realizarea unei alee de acces auto și pietonal, cu o singură bandă de circulație de 3,50m și trotuar de 1,20 m pe o parte. S-au prevăzut supralărgiri de depășire și suprafață pentru manevra de întoarcere. Aceasta a fost dimensionată pentru accesul autovehiculelor cu 2 osii (mașini de gunoi, pompieri, salvare)

3.5.2 Parcaje

Se vor asigura parcarile conform legislației în vigoare, pentru fiecare unitate teritorială de referință. În 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 Circulația pietonală

Circulația pietonală va fi organizată pe trotuare adiacente străzii ce delimitează amplasamentul studiat, pe trotuarul ce delimitează aleea de acces auto (drumul de servitute) precum și aleile și trotuarele interioare ale incintelor.

3.6. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zona studiată și reglementată are suprafață de 4458 mp.

Ca urmare a parcelării făcută ținând 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 și lucrări tehnico edilitare aferente
- SV - subzona spațiilor verzi propuse

3.6.1. Utilizarea funcțională a terenurilor

Funcțiunea dominantă a subzonelor propuse este:

- LFCm – Locuinte 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 locuinte 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 însămânțate 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		PROPUS	
		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
	TOTAL	4.458	100	4.458	100

3.9. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea ansamblului rezidential cu utilitati se va face prin racordarea (prin extindere) la retele edilitare existente pe strada George Enescu.

3.9.1. Alimentare cu apă, canalizare menajeră si pluvială

Alimentarea cu apă a viitorilor consumatori din zona studiata se va realiza prin extinderea conductei publice de distributie 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 publica existentă.

3.9.2. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va face prin extinderea rețelelor stradale de distributie gaze naturale de presiune joasă și redusa existente, urmand ca racordarea imobilelor la rețea sa se faca prin realizarea unor bransamente având la capete posturi de reglare masurare.

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 electică, la un nou post ce se va realiza în zonă .

3.10. Protectia mediului

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

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de functionare se va face in zone special amenajate in incinta fiecarei parcele.

Evacuarea rezidurilor menajere se face in sistem de colectare a gunoiului menajer prin firma specializată de salubritate.

CAP. 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

Intocmit

Arh.- urb. Mariana FETIȚA

