

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE
Munic. Campia Turzii, strada Mihai Eminescu, nr.26

Beneficiar: Darlea Laura Maria
Munic. Campia Turzii, str. Laminoristilor nr. 13, sc.A. et.1, ap 5, jud Cluj
Proiectant : SC ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
arh. Zamblau Romulus

Ridicari topografice : ing topo Vlad Vladut Calin

Studiu geotehnic: ing. Mera Ovidiu

Data elaborarii: martie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARI

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii 'plan urbanistic zonal – zona rezidentiala' consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru reglementarea urbanistica si mobilarea unei zona rezidentiala pentru locuinte unifamiliale, situata in intravilanul Localitatii Campia Turzii unitatea teritoriala de referinta LFCm2. Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren liber, intro zona de locuinte individuale cu fronturi stradale bine inchegate, la cerintele standardelor de viata moderna. Trenul studiat este constituit din 1 parcela adiacente strazii M. Eminescu cu o suprafata totala de 326 mp. La solicitarea proprietarului se propune mobilarea unei zone rezidentiale situata in intravilan fara parcelarea terenului parcela fiind bine determinata si inregistrata in planul cadastral al municipiului Campia Turzii.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

P.U.G si R.L.U. al localitatii Campia Turzii
PUZ-uri elabotate si Regulamentele aferente in zona LFCm2

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Subzona LFCm2 face parte din zona de locuinte si functiuni complementare LFC , este o subzona cu functiunea dominanta de locuinte unifamiliale, semicolective si functiuni complementare in care in ultimi 20 de ani s-a produs o indiesire a fondului de locuinte pe zonele cu parcele ramase libere si care au posibilitate de acces individula din drumuri existente.

Este de mentionat că Primaria municipiului Campia Turzii, in baza programului de dezvoltare a locuirii incurajeaza si sprijina realizarea acestui obiectiv.

In zona studiata sunt prevederi ale PUG-ului existent, terenul fiind situat in intravilanul vechi unde sunt reglementari urbanistice, dar parcela fiindca prin PUG se impune alinierea cladirilor noi cu retragere minim 5,0 m , chiar daca frontul strazii M. Eminescu are o aliniere bine determinata de cladirile existente de cca 40-70 de ani, asadar pentru a pastra alinierea existenta, se impune reglementarea urbanistica prin PUZ.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este situată în partea de est a străzii M. Eminescu, la nr administrativ 26, în intravilan, respectiv în UTR-LFCm2. Are o suprafață de 326 mp.

Terenul studiat se învecinează cu :

-la nord-est imobil propeietate particulară Bercea Flaviu, A, Iancu nr.59

-la sud-est este imobil propeietate particulară Iurian Maria. M. Eminescu, nr. 24

-la sud-vest strada M. Eminescu

Accesul la parcelă din strada M. Eminescu nr 26.

Conform PUG- localitatea Campia Turzii terenul este situat în intravilan.

Indicatori urbanistici conform PUG: LFCm2

POT maxim:35%

CUT maxim: 0,35 (parter, H cornisă 4 m)

CUT maxim: 0,70 (P+M; P+1), H cornisă 7 m)

CUT maxim: 1,05 (P+1+M) H cornisă 10 m)

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este situat în LFCm2 adiacent străzii M. Eminescu

Morfologia terenului: Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central-vestică a podisului Transilvaniei. Amplasamentul în general este plat, situat la cota cca. 302.80-303,00

Geologia terenului : Zona studiată se încadrează din punct de vedere geologic în unitatea central-vestică al bazinului Transilvaniei . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontană, formată în Paleogen datorită prăbusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic ca efect al mișcărilor fazei laramice a ciclului tectono-magnetic alpin și s-a definitivat în Neogen.

Depresiunea formată a funcționat ca o cuvetă de sedimente permițând acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adâncime, ca efect al subsidenței continue și accentuate a microplacii Transilvaniei. Ciclul sedimentar Miocen, respectiv Tortonianului, este reprezentat prin :marne, sisturi cu radiolari, dispuse peste Sarmatianul format din marne, argile nisipoase, tuf, etc.

Hidrografia și hidrologia terenului : Cel mai important curs de apă în zona este râul Arieș care prin intermediul afluenților săi locali drenează întreaga rețea hidrografică din regiune. Apa subterană se prezintă ca pânză freatică cu nivel liber și este cantonată în orizontul bazal aluvionar grosier format din bolovanis cu pietriș și nisip.

Seismicitatea : Campia Turzii, respectiv perimetrul studiat se află în zona seismică de calcul F având un coeficient sistemic $K_s=0,08$, $T_c=0,7$ sec, conform normativ P100/2006

Evaluarea Geotehnică : Categoria geotehnică :1

Condiții de fundare : adâncimea de îngheț în zona studiată este de -0,9 m față de nivelul terenului natural sau sistematizat. Terenul este constituit din umpluturi tasate de-a lungul timpului. Se va funda conform soluției tehnice impuse de inginerul de structuri, și geotehnician, respectiv cu fundație radier.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.CIRCULAȚIA

Circulația majoră în zona este asigurată prin strada M. Eminescu, care face legătura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulație.

Strada M. Eminescu are profilul transversal cu lățimea de cca 10,40 m între aliniamentele contrapuse, cu trotuare amenajate și carosabil 2 benzi de circulație de cca 6,4 m.

Disfuncțiuni existente :nu sunt

3.2. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de construcții cu destinație arabil.

Disfuncțiuni : nu sunt

Terenul are o deschidere la strada de : 39,73 m

ECHIPAREA EDILITARĂ

Strada M. Eminescu dispune de următoarele rețele de utilități :

-rețea publică de apă potabilă

-rețea publică de canalizare

-retea publica de gaze naturale
-retea electrica aeriana de 220 V
Percele existente in zona studiata pot fi racordate la toate utilitatile existente.
Disfunctiuni : Nu sunt. Se poate face racordarea la retelelor publice

PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.
Funciunea principala este de locuire cu functiuni complementare locuirii, functiuni si activitati ce nu produc noxe. Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea acestor constructii de locuinte nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile.

Din punct de vedere al insoririi regimul de inaltime propus nu afecteaza vecinatatile.

Din punct de vedere al amplasamentului zona va avea destinatia de zona rezidentiala cu locuinte individuale compatibila cu destinatia zonei LFCm2 propusa prin PUG.

3.3.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nevoia de locuinte este in continuare ridicata, dovada si solicitarile de parcelari de terenuri arabile situate in intravilan, pentru constructii de locuinte noi. Primaria a incurajat si incurajeaza dezvoltarea de zone rezidentiale fapt confirmat prin crearea de zone noi in LFCm2 prin parcelarea terenurilor existente.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELEBORATE – PREVEDERI ALE P.U.G.

Funciunea de locuire propusa se include in programul de dezvoltare a localitatii, dezvoltarea locuirii permnente la standarde moderne.

Conform PUG localitatea Campia Turzii si a regulamentului de urbanism zona studiata face parte din UTR- LFCm2, cu urmatorii indicatori :

POT maxim:35%

CUT maxim: 0,35 (parter, H cornisa 4 m)

CUT maxim: 0,70 (P+M; P+1), H cornisa 7 m)

CUT maxim: 1,05 (P+1+M) H cornisa 10 m)

Se va tine cont de Regulamentele Locale de Urbanism ale PUZ-urilor aprobate situate in imediata vecinatate.

LOCALIZARE : Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Campia Turzii, cu deschidere la str. M. Eminescu nr. 26

DELIMITARI :

Terenul se invecineaza cu :

-la nord-est imobil propeietate particulara Bercea Flaviu, A, Iancu nr.59

-la sus-est est imobil propeietate particulara Iurian Maria. M. Eminescu, nr. 24

-la sud-vest strada M. Eminescu

Accesul major la zona studiata se face din Str. M. Eminescu, situata in partea de SV a terenului studiat.

FUNCTIUNEA DOMINANTA : locuire individuala de tip urban.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : comert, birouri, prestari servicii cu poluare redusa respectandu-se OMS 119, anexe tip garaje, zone verzi si gradinarit

DISPONIBILITATI DE TEREN : zona construita si in curs de construire.

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT IN ZONA: regim de inaltime preponderent P cu accente P+M ; P+1

Starea cladirilor : buna/ f. buna

ELEMENTE PROTEJATE : nu e cazul

REGLEMENTARI PROPUSE :

• PERMISIUNI

Se pot elibera certificate de urbanism pentru constructii noi si ulterior daca este necesar pentru extinderea, completarea sau inlocuirea constructiilor propuse pe fronturile strazi patrandu-se limita minima a alinierii existente fata de strada respectiv retragere de minim 2,3 m de la aliniamentul strazii M. Eminescu

(drum public). Se pot autoriza locuinte individuale si dotari aferente zonei de locuit, anexe gospodaresti cu exceptia adaposturilor pentru animale mari.

• **RESTRICTII**

Este interzisa autorizarea de locuinte colective , investitii pouante, spatii mari de depozitare de orice fel sau adaposturi de animale tip grajduri colective, accesele si apropierea de zonele rezidentiale existente sau amplasarea constructiilor fata de vecinatati, nepermitand acest lucru.

INDICI URBANISTICI PROPUSE PRIN PUZ

P.O.T. propus= 39,1%

P.O.T. max. propus= 40%

C.U.T. propus=0,391

C.U.T. max propus=1,05

Regim de inaltime: propus P

Regim maxim de inaltime: propus P+1+M conform PUG

4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul se poate amenaja cu gazon, plantatii de pomi fructiferi sau arbusti

Zona ramasa libera de constructii, alei sau trotuare se poate folosi la gradinarit. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural.

4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strada M. Eminescu are profilul transversal cu latimea de cca 10,40 m intre aliniamentele contrapuse, cu trotuare amenajate si carosabil 2 benzi de circulatie de cca 6,4 m.

4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat va fi tratat in cadrul unitatii teritoriale de referinta existente LFCm2, cu destinatia de locuinte individuale de tip urban si functiuni complementare –

Zona studiata are o suprafata totală de 326 mp.

Pentru a determina alinierea cladirii propuse se studiaza si vecinatatile, respectiv 2 imobile la sud si 1 imobil la nord.

In incinta suorafetele in functie de destinatii vor fi :

Sc propusa =105,10 mp locuinta (32,2%)

22,60 mp terasa acoperita (6,9%)

Sd propusa=127,70 mp (inclusiv terase)

S alei, parcare si trotuare=50,0 mp (15,34 %)

S zona verde=149,8 mp (45,56 %)

4.5 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

- Zonificare, parcelare

Beneficiarii doresc realizarea unei zone locuinte unifamiliale pe terenul supus studiului, conform evidentei cadastrale

Zona locuinte individuale cu suprafata de 326 mp

- Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul este proprietate particulara in suprafata de 326 mp

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata in vederea construirii de locuinte si dotari complementare

Aliniamentul este considerat limita de separare intre strada si parcelele construibile. Nu se modifica

Limita alinierii –aliniera frontului construit la distanta de **min 2,3 m** fata de aliniament determinata de frontul construit existent.

Suprafata parcelei, front la strada, limita zonei construibile fata de vecini, accese pe parcela

Front la strada 39,73 m, adancime 12,94 m, S=326 mp

Acces la parcela :SV

Retrageri fata de vecini

– Limita retragerilor fata de vecini :

- min 2,0 m fata de limita laterala sud-est
- min 0,6 m fata de o limita laterala nord-est

Construcțiile se vor amplasa in interiorul parcelor, in limita zonei construibile, conform reglementarilor de mai sus dar respectandu-se distantele minime de insorire si reglementarile codului civil pentru fiecare vecinatate.

Construcțiile se pot realiza optional si cu subsol sau demisol, in acest caz demisolul va fi considerat nivel.

4.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Rețelele edilitare sunt existente in zona amplasamentului.

INSTALATIA ELECTRICA :

Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransament aerien sau subteran de la rețeaua publica.

INSTALATIA DE GAZ:

Bransamentul se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente
Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

INSTALATIA DE APA:

Rețeaua publica de apa potabila este existenta in subteranul strazii, in lungimea aliniamentului stradal. Racordarea cladirii nou propuse se va face cu bransament subteran din rețeaua publica a strazii. Bransamentele se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente
Instalatia de apa va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

INSTALATIA DE CANALIZARE:

Racordarea cladirii nou propuse se va face cu bransament subteran din rețeaua publica a strazii. Racordul se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei CA Aries tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente
Instalatia de canalizare va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

Dupa realizarea racorurilor si bransamentelor se va reface suprafetele carosabile la starea initiala.

5. CONCLUZII

Conform datelor prezentate si fiind conditii de amplasare si racordare la utilitati studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarilor.

Intocmit: arh. ZAMBLAU ROMULUS

