

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT (A UTILĂ > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE”, jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

FIȘA PROIECTULUI

- 1. Denumirea proiectului:** **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT (A UTILĂ > 100 MP), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE**
- 2. Amplasament:** **jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2, CF nr. 57108 Câmpia Turzii**
- 3. Beneficiar:** **KEREKES ORSOLYA-ERIKA**
jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 4
- 4. Proiectant general:** **S.C. STRUCTONICA S.R.L**
Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti, nr 19
- 5. Faza de proiectare:** **P.U.Z.**
Proiect nr. 277-23

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKÁ
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Cerere
2. Fişa proiectului, Borderou
3. OPIS
4. Certificat de urbanism nr. 18 din 30.01.2023
5. Extras CF nr. 57108 Câmpia Turzii
6. Copie C.I. beneficiar
7. Anunţ Informarea populaţiei
8. Aviz Compania de apă Arieş valabil la PUZ
9. Aviz SC Electrica Distribuţie valabil la PUZ
10. Aviz Del Gaz Grid SA valabil la PUZ
11. Aviz Telekom valabil la PUZ
12. Aviz Compania de salubritate Câmpia Turzii SA valabil PUZ
13. Acord coproprietar
14. Aviz Direcţia de Sănătate Publică
15. Aviz de oportunitate favorabil nr. 3/17.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Câmpia Turzii
16. Plan topografic vizat de oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă şi plan de situaţie- format analogic şi digital-format dxf sistem de coordonate Stereo 70) şi proces verbal de recepţie
17. Studiu geotehnic verificat Af
18. Punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului
19. Documentele de plată ale următoarelor taxe: taxa RUR aferent PUZ
20. Regulament local de urbanism
21. Memoriu justificativ elaborare P.U.Z.

B. PIESE DESENATE:

- | | | | |
|-----|------|--|--------------|
| 22. | U-01 | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG AL MUN. CÂMPIA TURZII | sc. 1:2000,- |
| 23. | U-02 | SITUAŢIA EXISTENTĂ | sc. 1:200 |
| 24. | U-03 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | sc. 1:200 |
| 25. | U-04 | REGLEMENTĂRI EDILITARE | sc. 1:200 |
| 26. | U-05 | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | sc. 1:200 |
| 27. | U-06 | POSIBILITATE DE MOBILARE | sc. 1:200 |

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ (A UTILĂ > 100 MP), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE”, jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

MEMORIU JUSTIFICATIV ELABORARE P.U.Z.

• INTRODUCERE

Denumirea obiectivului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ (A UTILĂ > 100 MP), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE

Amplasamentul obiectivului: jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2, CF nr. 57108 Câmpia Turzii

Beneficiarul lucrării: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 4

Proiectantul lucrării: S.C. STRUCTONICA S.R.L.
Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti, nr. 19.

Faza de proiect: P.U.Z.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarei KEREKES ORSOLYA-ERIKA în vederea realizării lucrării ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ (A UTILĂ > 100 MP), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE

I. OBIECTUL LUCRĂRII

01.Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării «ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ (A UTILĂ > 100 MP), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE» studiază posibilitatea contruirii unui imobil cu funcțiune mixtă: locuire, servicii și comerț, cu regim de înălțime P+2E.

De asemenea, PUZ-ul studiază: circulațiile majore, determinarea condițiilor de acces și circulații în incintă, determinarea retragerilor față de limitele de proprietate, față de aliniament, modul de utilizare al terenului, regim de înălțime, condiții de racordare la rețelele edilitare prezente în zonă și stabilirea modului de integrare în ambientul zonei al funcțiunilor propuse.

Conf. Certificatului de urbanism Nr. 18 din 30.01.2023 terenul aflat în proprietatea beneficiarei Kerekes Orsolya-Erika se identifică prin CF nr. 57108 nr. cad. 57108/ Câmpia Turzii, teren situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, cu o suprafață totală de 1350,00 mp.

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

I.02. Surse de documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000. La elaborarea actualei documentații au stat la bază următoarele studii și proiecte:

P.U.G al mun. Câmpia Turzii;
Extras C.F. nr. 57108 Câmpia Turzii;
Certificat de urbanism Nr. 18 din 30.01.2023;
Aviz de Oportunitate nr. 3 din 17.03.2023;
Ridicare topografică;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01. Evoluția zonei

Din punct de vedere fizico-geografic, municipiul Câmpia Turzii este așezat în partea de sud-est a județului Cluj, în imediata apropiere a malului drept al râului Arieș. Prin amplasarea sa este un nod de căi terestre de comunicație. Astfel, drumul național 15 leagă municipiul Câmpia Turzii de municipiile Turda (10 km), Cluj – Napoca (40 km) și Târgu Mureș (65 km). De asemenea, localitatea este străbătută de drumul european E 60, drum care asigură legătura cu celelalte localități din țară și străinătate, facilitând în același timp accesul la cele două aeroporturi internaționale, Cluj – Napoca și Târgu Mureș. Din anul 2005 s-a început construcția autostrăzii Brașov – Oradea ce va trece prin partea de sud a municipiului. În partea de SE a orașului se află Baza 71 Aeriană “Gen. Emanoil Ionescu”.

Conform PUG, parcela se localizează în zona LFC – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, subzona LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente. Zona se caracterizează printr-un mixaj funcțional între locuințe și servicii complementare, cu un țesut fragmentat, fiind preponderente parcele cu construcții în regim izolat.

Pentru parcela studiată prin PUZ se propune UTR LFC – zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Parcela studiată prin PUZ se învecinează cu zona ISP2 – zonă instituții și servicii publice existente și zona LFCM5 – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare. Prin poziția sa, regimul de înălțime (P+2E) și funcțiunea mixtă de locuire, comerț și servicii, imobilul propus va contribui la realizarea unei treceri graduale între o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime la o zonă de locuințe colective și instituții publice, cu un regim mai ridicat de înălțime.

II.02. Încadrare în localitate și zonă

Amplasamentul studiat se situează în nord-estul municipiului Câmpia Turzii, în intravilan.

II.03. Elemente ale cadrului natural

În lucrările geotehnice executate, stratificația întâlnită are un caracter uniform, care începe cu un strat de sol vegetal, după care urmează stratul aluvionare grosier, alcătuit din pietriș cu nisip. Din punct de vedere geotehnic, terenul cercetat se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare.

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic a fost interceptat în lucrările geotehnice la adâncimea de 3,50 m la F1 și la adâncimea de 2,80 m la F2.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/1977 în perimetrul localității Câmpia Turzii este de 0,80 - 0,90 m de la nivelul terenului.

II.04. Circulatia

În prezent parcela are accesibilitate din strada Gheorghe Doja, drum sistematizat cu două benzi de circulație, câte una pe sens. Profilul drumului este constant, având o lățime de aprox. 11,00 m. Pe ambele laturi ale drumului este amenajat trotuar pentru circulația pietonală, cu o lățime de aprox. 1,50m. Frontul la strada Gheorghe Doja este de 17,19 ml.

Accesul pe parcelă și până în partea din spate a acesteia se realizează printr-o alee semicarosabilă. În partea din spate este organizată o parcare pentru locuitori. Pentru a facilita circulația auto în această zonă se propune realizarea unui T de întoarcere.

II.05. Ocuparea terenurilor

Parcela studiată se situează în jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 3, ocupând o suprafață totală de 1.350,00 mp, categoria de folosinta curti constructii, conform extrasului de carte funciară anexat.

În partea nordică, terenul se învecinează cu parcela identificată prin nr. cad. 50812.

În partea estică terenul se învecinează cu parcela identificată prin nr. cad. 57109.

În partea sudică terenul se învecinează cu parcela identificată prin nr. cad. 51699 și parcela identificată cu nr. cad. 53663.

În partea vestică, terenul se învecinează cu strada Gheorghe Doja.

II.06. Echipare edilitară

Clădirea propusă se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

Energie electrică: Amplasamentul va fi conectat la rețeaua publică existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Apa-canal: Amplasamentul va fi conectat la rețeaua publică de apă a localității, în baza unui proiect de specialitate; Apele uzate de tip menajer vor fi colectate și direcționate spre conductele existente. Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și direcționate spre spațiile verzi. Apele meteorice de pe platformele carosabile și pietonale vor fi direcționate către spațiile verzi.

Gaze naturale: Construcția va fi conectată la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicații: Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor: toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate. Pentru materialele rezultate de la atelierul de reparații și întreținere, există contracte de colectare a acestora cu firme specializate (fier, acumulatori, anvelope, uleiuri, deșeu menajer).

II.07. Probleme de mediu

Construcția propusă se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

ocupare a terenului cât mai optimizată, cu o suprafață de spații verzi care să respecte cerința de minim 30,00 mp spațiu verde / apartament, cumulată cu cerința de spații verzi minim 5% din suprafața parcelei pentru funcțiunea de comerț și servicii.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de servicii și comerț la parter și de locuire colectivă la etajul I și II. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

II.08. Opțiuni ale populației

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrative fac publice:

- obiectivele dezvoltării economice-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică la localități
- conținutul strategiilor de dezvoltare teritoriale și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării
- rezultatele consultării publicului
- deciziile adoptate
- modul de implementare a deciziilor

Primăria mun. Câmpia Turzii, prin structura de specialitate, informează publicul prin cel puțin următoarele activități :

- publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de început, și durata estimată pentru fiecare etapă de consultare
- identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ
- pune la dispoziția publicului prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise și desenate
- afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate
- informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, pe pagina de internet proprie, anunț la sediul propriu, a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului acestora, în termen de 7 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultarea publicului.
- informează în scris proprietarii proprietăților direct implicate cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Obligațiile beneficiarului studiului vor fi de afișare în vederea informării populației prin panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Legii nr. 350/2001 (în cel puțin 3 locuri

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Câmpia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

vizibile) pe amplasament, afișarea în presa locală a anunțului de inițiere a elaborării P.U.Z., participarea la dezbateri publice în cadrul sesiunilor ale Consiliului local dacă este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin prezentul PUZ se propune realizarea lucrării **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE.**

Avizul de oportunitate nr. 3 din 17.03.2023 emis pentru prezenta documentație stabilește funcțiunea de zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost următoarele:

- completarea reglementărilor urbanistice existente în zonă și consolidarea caracterului zonei de locuințe și funcțiuni complementare;
- racordul la circulația carosabilă pentru a asigura buna funcționalitate a zonei;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;

Realizarea investiției propuse va contribui la sistematizarea zonei, definitivare ei iar astfel putem afirma că modul de integrare în zonă a investiției propuse este unul oportun.

III.02. Prevederi ale P.U.G. al mun. Câmpia Turzii

Terenul se încadrează în UTR LFCm2 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente. Obligații/ constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

POT = 35 %

CUT = 1,05

Retragere aliniament – min. 10,00 m față de aliniament;

Retragere limite laterale – H/2, min. 3,00 m;

Retragere limită posterioară - min. H/2, min. 3,00 m;

H cornisa = max 10,00 m

Spatii verzi:

Locuire min. 30,00 mp / 1 apartament;

Servicii și comerț: 5% din Steren;

III.03. Valorificarea cadrului natural

Construcțiile funcțiilor propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de construcții optimizată, cu o ocupare de spații verzi care să respecte cerința de minim 30,00 mp spațiu verde / apartament, cumulată cu cerința de spații verzi 2-5% din suprafața parcelei pentru funcțiunea de comerț și servicii.

III.04. Circulații propuse

În prezent parcela are accesibilitate din strada Gheorghe Doja, drum sistematizat cu două benzi de circulație, câte una pe sens. Profilul drumului este constant, având o lățime de aprox. 11,00 m. Pe ambele laturi ale drumului este amenajat trotuar pentru circulația pietonală,

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

cu o lățime de aprox. 1,50 m.

Accesul pe parcelă și până în partea din spate a acesteia se va realiza printr-o alee semicarosabilă. În partea din spate a construcției se va organiza o parcare pentru locuitori. Pentru a facilita circulația auto în această zonă se propune realizarea unui T de întoarcere.

În incintă se vor amenaja 13 locuri de parcare conform legislației în vigoare, după cum urmează:

- 8 locuri de parcare pentru cele 8 apartamente și 3 locuri de parcare pentru vizitatori, în total 11 locuri de parcare pentru funcțiunea de locuire;
- 2 locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii și comerț (200 mp utili servicii și comerț);

Locurile de parcare vor fi poziționate astfel:

- în spatele construcției: 8 locuri de parcare locuitori și 1 loc de parcare vizitatori;
- în fața construcției: 2 locuri de parcare pentru funcțiunea de comerț și servicii și 2 locuri de parcare pentru vizitatori. În această zonă, unul din locurile de parcare va fi destinat persoanelor cu dizabilități.

III.05. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritorială propusă: UTR LFC - Zona de locuințe și funcțiuni complementare;

Retrageri:

- aliniament : min. 10,00 m din aliniament;
- laterală nordică : min. 1,00 m (Cod Civil, acord vecin apropiere limite, fără goluri);
- laterală sudică – H/2, min. 3,00 m;
- posterioare – H/2 min. 3,00 m;

H cornișă max. – 10,00 m de la CTN;

Spații verzi : minim 30,00 mp spațiu verde / 1 apartament;

2-5% din suprafața parcelei pentru funcțiunea de comerț și servicii;

Pentru funcțiunea de locuire colectivă se vor lua în considerare următoarele:

1 loc de parcare la 1 apartament, în total 8 apartamente astfel 8 locuri de parcare ;

1 loc de parcare vizitatori la 3 apartamente ; în total 8 apartamente astfel 3 locuri de parcare vizitatori ;

Pentru funcțiunea de comerț și servicii se vor lua în considerare următoarele:

1 loc de parcare la 100 mp spațiu util ; în total 200 mp spațiu util astfel 2 locuri de parcare ;

POT max= 35%, CUT max= 1,05;

BILANȚ TERITORIAL:

CF nr. 57108 Câmpia Turzii, nr. cad. nr. topo. 57108	Existent		Propus	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
S teren (acte)	1350,00	100,00	1350,00	100,00
S construită maximă	0,00	0,00	472,50	35,00
S construită desfășurată maximă	0,00	-	1350,00	-
S spații verzi	1350,00	100,00	340,00	25,19
S alei pietonale și carosabile	0,00	0,00	537,50	39,81

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

III.06. Dezvoltare edilitară

Alimentarea cu apă – Amplasamentul va fi conectat la rețeaua publică de apă a localității, în baza unui proiect de specialitate.

Canalizarea – Apele uzate de tip menajer vor fi colectate și direcționate spre conductele existente. Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și direcționate spre spațiile verzi. Apele meteorice de pe platformele carosabile și pietonale vor fi direcționate către spațiile verzi.

Alimentarea cu energie electrică - Amplasamentul va fi conectat la rețeaua publică existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicații - Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă, în baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu căldură - Construcția va fi conectată la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Gospodărire comunală - toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

III.07. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezintă pericol de inundații, alunecări de teren, prăbușiri sau alte dezastre naturale. Înaintea eliberării AC se va realiza un studiu geo complex iar dacă se vor constata că exista pericole de alunecări sau deplasări de teren se vor lua măsuri speciale de consolidare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - apele uzate din categoria celor menajere nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare. În cazul spălătoriei auto, apele reziduale rezultate în urma spălării au un conținut de nămol și grăsimi, sunt colectate de pe platforma betonată a spălătoriei, în prima etapă într-un canal acoperit cu grătar, situat sub autovehicul, iar de aici prin sifonare sunt trecute în separatorul de nămol și hidrocarburi, separatorul de grăsimi respectiv deznisipator.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată. Pentru materialele rezultate de la atelierul de reparații și întreținere, există contracte de colectare a acestora cu firme specializate (fier, acumulatori, anvelope, uleiuri, deșeu menajer).

Plantări de zone verzi - se vor respecta cerințele minime de suprafață pentru spații verzi. Pe suprafața parcelei se va planta vegetație joasă/ medie.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate – nu este cazul.

Proiect: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT (A UTILA > 100 MP), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE”, jud. Cluj, mun. Campia Turzii, str. Gheorghe Doja, nr. 2
Beneficiar: KEREKES ORSOLYA-ERIKA
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 277/23

III.08. Concluzii și măsuri în continuare

PUZ-ul imobilului propus nu are consecințe nefavorabile asupra vecinătăților sau a bunei funcționări a zonei. De asemenea, nu impune realizarea de investiții ale căror costuri să fie suportate de administrația publică locală.

Materializarea propunerilor prezentei documentații vor contribui la accentuarea caracterului zonei – aceea de zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Mai mult, va contribui la realizarea unei treceri graduale între o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime la o zonă de locuințe colective și instituții publice, cu un regim mai ridicat de înălțime. Prin funcțiunile regăsite în construcție se vor diversifica și serviciile din vecinătate, se vor moderniza circulațiile, se vor extinde rețelele edilitare, se vor crea locuri de muncă, etc.

iunie 2023

Întocmit,
arh. stag. Ioana Cufteac

Șef proiect,
arh. urb. Paula Gosav

