

MEMORIU PUZ

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii	PUZ PENTRU DEMOLARE CORP C2 CU DESTINATIA ACTUALA SPALATORIE CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E-9 AP, MODIFICARE UTR DIN ISP2 IN LFCmSI DIN LFCM3 IN LFCM SI AMENAJARI EXTERIOARE
Amplasament	Campia Turzii, STR. Laminoristilor nr 62
Beneficiar	ROSTAS OVIDIU ALEXANDDRU
Proiectant general	SC HELVCONSTRUCT SRL, Cluj, Str. B. Delavrancea nr. 19
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborarii	IAN 2024

LISTA DE SEMNATURI

Specialist RUR	arh. Vanca Daniel
Proiectant	Ar. Marius ARDELEAN

BORDEROU

Piese scrise	Cerere
	Foate capat
	Borderou
	Memoriu de specialitate

	Certificat de urbanism
	Extrase cf
	Avize

Piese desenate	Situatia existenta	1:1000	U1
	Circulatia terenurilor	1:1000	CT
	Plan sit reglementari	1:1000	U2
	Rețele edilitare	1:1000RE	
	Plan reglementari	1:1000	U2

Volumul 1-MEMORIU DE PREZENTARE

1. OBIECTUL LUCRARII-

1.1 Solicitari ale temei-program

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea **PUZ PENTRU DEMOLARE CORP C2 CU DESTINATIA ACTUALA SPALATORIE CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E-9 AP, MODIFICARE UTR DIN ISP2 IN LFCmSI DIN LFCM3 IN LFCM SI AMENAJARI EXTERIOARE**. Prin prezentul PUZ se stabilesc conditiile pentru:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orasului Campia Turzii în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr. 137 din 25.05.2021 emis de Primaria Campia Turzii;
- în baza Avizului de oportunitate emis de Primaria Campia Turzii si a Certificatului de urbanism nr. 37.03.2024

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar (inițiatorul PUZ). Acestea au fost completate de către elaboratorul PUZ astfel încât să fie asigurată coerența reglementărilor urbanistice.

- Utilizarea functionala a terenurilor
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate
- Trasarea si profilarea drumurilor propuse
- Modul de ocupare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare
- Amenajarea teritoriului se va reglementa zona din punct de vedere urbanistic in corelare cu teme beneficiarului si cu cadrul natural si cadrul construit existent
- Pentru acest studiu s-a obtinut un studio de oportunitate

1.2 SURSE DE DOCUMENTARE

- Planul urbanistic general al mun. Campia Turzii

1.3 Lista studiilor so proiectelor elaborate peri PUZ

Anterior elaborarii PUZ pentru zona studiata au fost intocmite:

Ridicare topografica

Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat este amplasat in proprietatea lui ROSTAS OVIDIU ALEXANDDRU conform cf nr. 50933 amplasat in intravilanul mun. Campia Turzii in suprafata de 1389.75 mp.

La nord si sud terenul sunt invecinate str. Laminoristilor si str. Iancu Jianu, iar est si vest de proprietati private

.Zona studiata si cea limitrofa se caracterizeaza ca zona urbanizata, cu infrastructura existenta - strazi cu retele edilitare existente.

Disfunctionalitati in zona studiata

- Functiuni-zona mediu urbanizata
- Circulatii- acces din str. Laminoristilor si str. Iancu Jianu
- Spatii publice- nu exista
- Regim juridic-terenurile sunt in proprietate privata conform extrase cf anexate

Regimului de alinier fata de limite proprietati propus

Relief: terenul este plat

Circulatia

Accesul se va realiza di str. Laminoristilor iar in cinta seprune un acces auto penteru parcaje. Se vor realiza aleii pietonale

Reteaua hidrigrafica

Terenul este adiaciant paraului Racosa

Clima: continental moderata

Conditii geotehnice

Se va vedea studiul geotehnic atasat prezentei documentatii.

Riscuri naturale: nu sunt

Potential de dezvoltare: zona urbanizata care corespunde_ construirii acestui imobil de locuinte colective

3. PREZENTARE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- Prin PUZ se propune construirea unui imobil de locuinte colective mici cu un regim de inaltime P+2E cu max 9 apartamente, etajare si si extindere corp c1
- Accesul se va realiza din str. Laminoristilor. Se propun alei auto si parcaje in incinta.
- Ridicările topografice au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:1000. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, axul drumului existent, stâlpi electrica sau de telefonie, accese în curți, șanțuri și rigole, podețe. Drumuirile s-au executat în circuit închis, folosind punctele

- de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.
-

Configurarea finală a edificabilului propus (POT, CUT, aliniamente, regim de înălțime) pe planul de situație anexat prezentei documentații se vor stabili prin PUZ în funcție de condițiile din avizele de specialitate.

INDICATORI PROPUȘI

	existent	propus
POT		35%
CUT		1.05
Regim de înălțime		P+2E

BILANT TERITORIAL

	existent	propus
SUPRAFATA TEREN	1389.75	
ARIE CONSTRUITA	227	389.00
ARIE DESFASURATA	227	875.00
ALEI AUTO SI PIETONALE		499.10
SPATII VERZI		501.65
POT	10.50	28.00
CUT	0.10	0.62
Regim de înălțime		P+2E

4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea parcelelor studiate se va realiza în rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcelă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Telecomunicații

Nu e cazul să se prelungască rețele de telecomunicații, acestea se vor rezolva în sistem wireless.

Amentare cu căldură

Centala termica proprie

Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zona.

Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

Protecția mediului Măsuri de protecția mediului

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în rețeaua de canalizare. Apele meteorice conventional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela. Colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija investitorului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

Nu e cazul.

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea propunerii s-a ținut cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet

Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică prevăzute

În zona reglementată prin P.U.Z. se propune rezervarea unei suprafețe de 67 mp pentru regularizarea strazii la un profil de 7,00m, în concordanță cu soluția adoptată la celelalte construcții autorizate cu acces din acest drum.

Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziție de către inițiator și beneficiar, în zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Circulația terenurilor între deținători

Nu e cazul. În zona reglementată prin P.U.Z. se propune rezervarea unei suprafețe de 67 mp pentru regularizarea strazii la un profil de 7,00m, în concordanță cu soluția adoptată la celelalte construcții autorizate cu acces din acest drum.

CONCLUZII

Propunerea corespunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG comuna Gilau și documentațiilor urbanistice aprobate

6. INTEGRARE ÎN ZONA

Zona este amplasată conform PUG în UTR-LFCm3-zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse.

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa folosința propusă a terenului de 1398.75.00 mp, pentru locuințe

collective mici max 2 et și unul pentru acces auto și pietonal. De asemenea, prezentul PUZ prezintă și posibilitatea de dezvoltare, în perspectivă, a zonei prin mărirea numărului de locuințe necesare dezvoltării mun. Campie Turzii

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al mun, Campia Turzii..

Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorului, conținutul P.U.Z. va trata următoarele categorii de probleme:

Organizarea rețelei carosabile și pietonale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,

Zonificarea funcțională a incintei,

Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,

Indici și indicatori urbanistici:

regim de aliniere;

regim de înălțime;- P.O.T., C.U.T.,

Dezvoltarea infrastructurii,

Statutul juridic și circulația terenurilor

Măsuri de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,

Măsuri de protecție a mediului,

Menționarea obiectivelor de utilitate publică,

Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Intocmit
Arh. Marius Ardelean

