

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PROIECT : PUZ – Modificare subzona GC3-subzona gospodărie
comunala existenta-salubritate, in zona mixta (in vederea schimbarii partiale de
destinatie din atelier de intretinere in spatii de cazare muncitori)**

**AMPLASAMENT: Munic. Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr.1, jud.
Cluj**

**BENEFICIAR : S.C. CATYAS TUR S.R.L. cu sediul în județul CLUJ,
municipiul Campia Turzii, strada Nicolae Titulescu, nr. 1,
CUI RO35843902; J12/1199/2016**

**PROIECTANT: ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
Birou : Turda, strada Dr. I. Ratiu, nr. 5, ap.11
J12/1121/1997, CUI: RO9542978, tel 0264-311640**

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT: Modificare subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate, in zona mixta (in vederea schimbarii partiale de destinatie din atelier de intretinere in spatii de cazare muncitori)

AMPLASAMENT: Munic. C- Turzii, str. N. Titulescu, nr.1, jud. Cluj

BENEFICIAR : S.C. CATYAS TUR S.R.L. cu sediul în județul CLUJ,
Munic. Campia Turzii, strada Nicolae Titulescu, nr. 1,
CUI RO35843902; J12/1199/2016

PROIECTANT GENERAL: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Campia Turzii
Arh. Zamblau Romulus

NUMAR PROIECT: nr. 1/ 2025

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA REDACTARE: mart. 2025

Colectiv de elaborare:

Urbanism :arh. Zamblau Romulus

Studiu topo :ing topo. Pascu Alexandru

Studiu geo: ing. Popa Emil

BORDEROU

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|------------|--------|
| 1. Plan incadrare in PUG | SC. 1:5000 | Pl. U1 |
| 2. Plan topografic- situatia existenta | SC. 1:500 | Pl. U2 |
| 3. Reglementari urbanistice | SC. 1:500 | Pl. U3 |
| 4. Reglementari edilitare | SC. 1:500 | Pl. U4 |
| 5. Circulatia terenurilor | SC. 1:500 | Pl. U5 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiect :: PUZ – Modificare subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate, in zona mixta (in vederea schimbarii partiale de destinatie din atelier de intretinere in spatii de cazare muncitori)

Amplasament: Munic. Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr.1, jud. Cluj

Beneficiar : S.C. CATYAS TUR S.R.L. cu sediul în județul CLUJ, municipiul Campia Turzii, strada Nicolae Titulescu, nr. 1

Proiectant general : SC ZAMPROIECT SRL - Arh. Zamblau Romulus

Numar proiect 1/2025

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrării ‘plan urbanistic zonal – Schimbare zona de gospodărie comunala -GC subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate, in zona mixta

Beneficiarul actual CATYAS TUR doreste sa realizeze schimarea de destinatie partiala si crearea unei supante la cladirea existenta, apoi ulterior sa poata construe alte cladiri pentru dezvoltarea activitatii economice.

Caracteristicile amplasamentului

-suprafata terenului = 6591 mp

-pe teren sunt amplasate 2 ateliere de intretinere si o cladire cu destinatia birouri si vestiare.

Aceste cladiri existente vor determina partial reglementarile urbanistice privind limita alinierii si retrageri fata de limitele laterale si posterioare.

REGLEMENTARI PUG existente

Imobilele ce fac obiectul studiului sunt situate in intravilanul municipiului Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr. 1, judetul Cluj, sunt inscrise in CF 55939 cu nr cad 555939, proprietatea CATYAS TUR SRL, respectiv CF 55940 cu nr cad 55940 proprietatea PGJ GHILARI SRL. Are destinatia de teren cu constructii cu suprafata totala de 6591 mp.

Potrivit PUG imobilul se afla in zona GC-zona de gospodărie comunala, subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate.

Studiul intocmit consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice si stabilirea unor reglementari urbanistice pentru zona mixta propusa.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren unde activitatea initiala de gospodarie comunala a fost desfiintata.

Actualmente zona se identifica prin PUG cu unitate teritoriale de referinta GC-zona de gospodărie

comunala, subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate.

Prin PUZ-ul elaborat se modifica functiunea dominanta a zonei, indicatorii urbanistici si regimul de inaltime.

Relatia zonei studiate cu alte zone de interes major ale municipiului se realizeaza astfel:

-relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 500 m se face prin str.N. Titulescu, Vasile Goldis, Laminoristilor

-relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 500 m se face prin str. str.N. Titulescu, Vasile Goldis, Laminoristilor si Avram Iancu.

-relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 300 m se face prin str. . str.N. Titulescu, Vasile Goldis, Laminoristilor

SURSE DE DOCUMENTARE

P.U.G si R.L.U. al localitatii Campia Turzii

1. INCADRAREA IN ZONA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata (incinta) este bine determinata de parcele cadastrate care a avut o dezvoltare dupa instrainarea imobilelor la societati particulare in cladiri existente sau executate ulterior.

Zona face parte din GC-zona de gospodărie comunala, subzona GC3-subzona gospodărie comunala, pentru care sunt necesare stabilirea de reglementari urbanistice si edilitare pentru ca beneficiarii sa poata sa-si dezvolte activitatea economica.

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza ca terenul studiat cu suprafata de 6591 mp situat la sud-vest de strada Tarnavelor si la nord-vest strada N. Titulescu sa primeasca destinatia de zona mixta.

Din această perspectivă se impune stabilirea unor reglementări urbanistice aferente zonei studiate care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată și echilibrată pentru activitățile propuse, asigurând totodată respectarea cerințelor de protecție a mediului și ale cadrului natural.

Este de mentionat că Primaria municipiului, in baza programului de relansare economica a localitatii incurajeaza si sprijina realizarea unor investitii in intravilanul existent, fata a ocupa alte terenuri din extravilan, necesare fara echivoc activitatilor agricole.

In zona studiata sunt prevederi ale PUG-ului existent, terenul fiind situat in intravilanul localitatii.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat are deschidere la str. N. Titulescu si str. Tarnavelor. Are suprafata de 6591 mp si se invecineaza cu :

-la nord teren viran

-la sud-vest strada Tarnavelor si zona de locuinte unifamiliale

-la nord-vest strada N. Titulescu si zona de birouri / unitate economica

-la est Zona CFR

Strada N. Titulescu are profilul transversal cu 2 benzi de circulatie de 3- 3,2 m fiecare trotuar pe partea nord-vest si o zone verde spre sud-est, respectiv spre terenul studiata.

Accesul carosabil pentru parcelele ce fac obiectul studiului sunt existente.

Reglementari existente conform PUG :

Funcțiunea dominanta a zonei este gospodărie comunala: statie de sortare deșeuri, cimitire, salubritate, platforme betonate de dejecții animaliere, platforme gospodărești.

Funcțiunile complementare

Circulație pietonala / carosabila, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise

autobaza serviciului de salubritate; platforma betonata de

dejecții animaliere; bazine impermeabile vidanjabile;

platforme betonate si construcții provizorii pentru depozitarea temporara a deșeurilor menajere:

2 mp / locuința unifamiliala;

2 mp / 3 ap. locuințe colective.

Utilizări permise cu condiții

10 m distanța minimă între platformele pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere și locuințe;

Utilizări interzise:

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor retrage cu min. 6 m față de aliniament (limita domeniului public).

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare precum și a distanței minime între clădiri ($D = H$).

Circulații / accese carosabile

În jurul împrejuririi - spre interior, va fi lăsată o zonă liberă de min. 6 m - carosabilă.

Necesarul de parcaje

Conform studiilor de specialitate și a parcului auto de salubritate.

Înălțimea maximă a clădirilor: Parter

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

BILANT TERITORIAL Indici urbanistici conform PUG:

Procentul maxim de ocupare a terenului POT maxim = 50%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 0,50

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural:

Terenul studiat este situat pe strada N Titulescu pe partea sud-estică, situat la cota de cca. 303.50 m față de cota Marii Negre.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central-vestică a podisului Transilvaniei,

Zona studiată se încadrează din punct de vedere geologic în unitatea central-vestică al bazinului Transilvaniei. Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontană.

Cel mai important curs de apă în zonă este râul Arieș care prin intermediul afluenților săi locali (Valea Racosa) 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 :

Munic. 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

3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN existent

Regimul juridic-proprietatea terenurilor

Imobilele ce fac obiectul studiului sunt situate în intravilanul municipiului Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr. 1, județul Cluj, sunt înscrise în CF 55939 cu nr. cad. 555939, proprietatea CATYAS TUR SRL, respectiv CF 55940 cu nr. cad. 55940 proprietatea PGJ GHILARI SRL. Are destinația de teren cu construcții cu suprafața totală de 6591 mp.

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins intre frontul sud-estic al strazii N Titulescu si frontul nord-estic al strazii Tarnavelor.

Incinta are un front la strada de 96,80 m, la str. N Titulescu si 76,82 m, la str. Tarnavelor.

Suprafata terenului = 6591 mp

Pe teren sunt amplasate 2 ateliere de intretinere si o cladire cu destinatia birouri si vestiare. Aceste cladiri existente vor determina partial reglementarile urbanistice privind limita alinierii si retrageri fata de limitele laterale si posterioare

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

Incinta a functionat ca depozitare temporara a deseurilor reciclabile de mica capacitate.

Fata de cele prezentate mai sus, aceasta zona reclama stabilirea urgenta a unor reglementări urbanistice prin elaborarea unui plan urbanistic zonal prin care vor fi propuse reglementari la nivel de urbanism, la nivel de circulatie si utilitati.

Propuneri de diminuare / eliminare a disfunctionalitatilor, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare:

S-au desfiintat activitatile de colectare a deseurilor reciclabile.

Prin infiintarea acestei zone mixte va creste fara precedent importanta zonei si se imbunatatesc serviciile aferente fara a afecta zona de locuinte sau producerea unui impact negativ asupra mediului.

Prin schimbarea de destinatie a UTR- din subzona gospodărie comunală, in zona mixta va fi eliminat impactul negativ asupra populatiei.

3.2. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata are o suprafata de 6591 mp

Terenul studiat se invecineaza cu :

- la nord teren viran
- la sud-vest strada Tarnavelor si zona de locuinte unifamiliale
- la nord-vest strada N. Titulescu si zona de birouri / unitate economica
- la est Zona CFR

Accesul la zona studiata este existent din str. N Titulescu, avand toate utilitatile.

-retea publica de apa potabila

-retea publica de canalizare menajera

-retea publica de gaze naturale

-retea electrica aeriana de 380-220 V,

Construcțiile pot fi racordate la toate utilitatile existente.

Disfunctiuni : Prin parcelarea terenului retelele de utilitati din incinta au ramas la o singura parcela, iar pentru obiectivele noi propuse se vor realiza bransamente noi..

PROBLEME DE MEDIU

Dupa desfiintare unitatii economice de depozitare temporara a deseurilor reciclabile s-a redus semnificativ impactul negativ asupra vecinatatilor.

Zona mixta propusa nu are impact negativ semnificativ asupra mediului si a vecinatatilor.

Terenul cu destinatia zona verde se va intretine permanent se va planta cu, plantatii de pomi fructiferi, arbori sau arbusti decorativi.

4 REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE – PREVEDERI ALE

P.U.G.

FUNCTIONEA DOMINANTA a zonei este gospodărie comunală: statie de sortare deșeuri, cimitire, salubritate, platforme betonate de dejecții animaliere, platforme gospodărești.

Funcțiunile complementare

Circulație pietonala / carosabila, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise

autobaza serviciului de salubritate; platforma betonata de

dejecții animaliere; bazine impermeabile vidanjabile;
platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere:
2 mp / locuința unifamilială;
2 mp / 3 ap. locuințe colective.

Utilizări permise cu condiții

10 m distanța minimă între platformele pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere și locuințe;

ZONA DE CIRCULATIE existentă

-POT max 50%

-CUT maxim 0,5

DISPONIBILITATI DE TEREN : zona în curs de reconfigurare urbanistică.

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT ÎN ZONA

2 ateliere de întreținere și 1 clădire de birouri și vestiare.

Regim de înălțime : P

Starea clădirilor : f. bună

ELEMENTE PROTEJATE : nu e cazul

REGLEMENTARI PROPUSE pentru PUZ

• PERMISIUNI

Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții noi și ulterior dacă este necesar pentru extinderea, completarea sau înlocuirea construcțiilor propuse conform planului urbanistic zonal.

Se pot elibera certificate de urbanism pentru consolidări clădiri existente, supraetajarea până la un regim de înălțime reglementat prin PUZ

• RESTRICTII

Este interzisă autorizarea de locuințe colective, spații mari de depozitare de orice fel sau adăposturi de animale tip grajduri colective, accesul și apropierea de zonele rezidențiale existente sau amplasarea construcțiilor față de vecinătăți, nepermițând acest lucru.

4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona verde se va trata uniform și se va întreține permanent, în partea de sud-vest spre zona de locuințe pe întreaga latură se va crea o perdea verde cu lățimea de minim 3,0 m

Împrejmuirea este existentă iar la reparații sau înlocuiri se va respecta reglementările aprobate prin HCL

4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația majoră în zona este asigurată de strada N. Titulescu care face legătura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulație.

Strada N. Titulescu are profilul transversal cu 2 benzi de circulație de 3- 3,2 m fiecare trotuar pe partea nord-vest și o zonă verde spre sud-est, respectiv spre terenul studiat.

Accesul carosabil pentru parcelele ce fac obiectul studiului sunt existente.

4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

ZONA MIXTA cu suprafața de 6591 mp

Funcțiunea propusă:

Funcțiunea dominantă a zonei: Zona mixta- prestări servicii (ateliere, spalatorii auto) comerț, birouri,

Funcțiunile complementare: cazare muncitori, camere pentru odihnă conducători auto, locuințe de serviciu, platforme betonate, parcuri auto, spații verzi, depozitare legume-fructe.

Funcțiuni interzise: depozite de mari dimensiuni, locuințe colective, depozitare de deșeurile, anexe gospodărești de mari dimensiuni.

S construită -max. 2636 mp (40%)

S platforme, alei, parcuri-2636 mp (40%)

S spații verzi-min.1319 mp (20%)

4.5. BILANT TERITORIAL -INDICI DE CONTROL

-procentul de ocupare a terenului - P.O.T. propus = 40 %

-coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T. propus = 1,2

-regim de înălțime : max P+2

-înălțimea la cornișă : +12,0 m

Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

-imobil teren cu constructii situat in mun. Campia Turzii, str. N. Titulescu nr.1 , sunt inscrise in CF 55939 cu nr cad 555939, proprietatea CATYAS TUR SRL, respectiv CF 55940 cu nr cad 55940 proprietatea PGJ GHILARI SRL.

Reglementari urbanistice pentru zona in vederea construirii

Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public si domeniul privat-este existent si nu se modifica.

Limita alinierii

Limita alinierii la str.N.Titulescu (determinata de cladiri existente)

-8,65 m fata de axul strazii respectiv 3,25 m fata de aliniament (cad.55940)

-minim 6,0 m fata de aliniament (cad.55939)

-12,0 m fata de aliniament la nord

Limita alinierii la str.Tarnavelor

- minim 6,0 m fata de aliniament, respective 20-29,5 m din axul drumului,

Limita retragerilor laterale si posterioare

Limita retragere posterioara est- min. 2,5 m determinate de cladirile existente

Limita retragere fata de vecini:

-min 4,0 m fata de parcela SV -cad 55939

-min 2,0 m fata de parcela NE -cad 55940

Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, in limita zonei construibile, conform reglementarilor de mai sus , dar respectandu-se distantele minime privind gradul de rezistenta la foc si reglementarile codului civil pentru fiecare cladire in parte.

4.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru parcele (incinte) nou creale se vor realiza bransamente noi

INSTALATIA ELECTRICA :

Se propune retea electrica subterana de joasa tensiune racordata la reseaua existenta a strazii Iluminatul public se propune cu stalpi metalici cu corpuri de iluminat tip LED montati in incinta Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransamente subterane de la reseaua propusa.

INSTALATIA DE GAZ:

Racordarea cladirilor propuse se va face cu bransamente subterane din reseaua publica a strazii. Reteaua existenta care alimenteaza zona se va extinde pana la fiecare cladire prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente sau propuse.

Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

INSTALATIA DE APA:

Reteaua publica de apa potabila este existenta in subteranul strazii, retea care a alimentat initial zona. Retelele de apa potabila pentru noile investitii se vor realiza prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului in functie de consumatori si reseaua de hidranti stradali necesara tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele 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 cladirilor nou propuse se va face cu bransamente subterane la reseaua de canalizare publica existenta. Racordurile se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente

Instalatia de canalizare va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

5. CONCLUZII : Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarilor.

Intocmit : arh. Zamblau R

