

PLAN URBANISTIC ZONAL

**MODIFICARE PUZ pentru
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C1
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C2
REPARATII IMPREJMUIRE**

Amplasament: mun. Câmpia Turzii, str. Oituz, nr. 1-3, jud. Cluj

Beneficiar : HASIM CONSTRUCT S.R.L. Com Luna nr. 97

**Proiectant: ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
Str. Decebal nr 26, jud. Cluj
J12/1121/1997, tel 0264-311640**

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT: MODIFICARE P.U.Z. pentru
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C1
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C1
REPARATII IMPREJMUIRE
Mun. Câmpia Turzii, str. Oituz nr. 1-3, jud. Cluj

BENEFICIAR : S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L. Com Luna nr. 97

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

NUMAR PROIECT: nr. 14/ 2024

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA REDACTARE: oct. 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
11. Studiu geotehnic
12. Studiu de insorire

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|------------|---------|
| 1. Plan incadrare in PUG | SC. 1:5000 | Pl. U1 |
| 2. Plan topografic- situatia existenta | SC. 1:500 | Pl. U2 |
| 3. SF Disfunctiuni | SC. 1:5000 | Pl. U3 |
| 4. SF Prioritati, reglementari | SC. 1:5000 | Pl. U4 |
| 5. Reglementari urbanistice | SC. 1:500 | Pl. U5 |
| 6. Reglementari sectiuni transversale | SC. 1 :500 | Pl. U6 |
| 7. Reglementari edilitare | SC. 1:500 | Pl. U7 |
| 8. Circulatia terenurilor | SC. 1:500 | Pl. U8 |
| 9. Ilustrare urbanistica | | Pl. U9 |
| 10. Studiu de insorire | | Pl. U10 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- beneficiar: S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L.
Com Luna nr. 97

proiect: MODIFICARE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C1
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE corp C1
REPARATII IMPREJMUIRE

- amplasament: Mun. Câmpia Turzii, str. Oituz nr. 1-3, jud. Cluj
- proiectant: arh. Zamblau Romulus
S.C. ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
- numar proiect: 14 / 2024
- faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrării ‘Modificarea reglementarilor planului urbanistic zonal aprobat prin HCL
REGLEMENTARI PUZ initial

ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu suprafata de 2796 mp

-functinea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: comert , prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme la subsol.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, garaje supraterrane

BILANT TERITORIAL / Zona studiata

Zona locuinte colective si functiuni complementare

P.O.T. max: 40%

C.U.T. max: 2,0

Regim max.de inaltime: S+P+1+2+3+E4 etaje retrase

In subsol propuse parcare subterane.

Parterul cu destinatia spatii comerciale era propus sub cele 2 tronsoane de locuinte colective ocupand si spatial dintre tronsoane avand un procent de ocupare al terenului de 40%.

ARGUMENTAREA MODIFICARILOR la PUZ-ul aprobat

Terenul este traversat de o canalizare pluviala de la vest spre est, Ø 800 la adancimea de 4,6 m.

In varianta initiala s-a propus devierea acestei canalizari in afara proprietatii sau cel putin la limita de proprietate. Deoarece adancimea canalizarii este mare si necesita conform avizului CCA un culoar de protectie de 12 m (6 m din ax) s-a dovedit ca aceasta deviere este greu de realizat deoarece afecta mai multe propeietati inclusiv domeniul public.

Pastrandu-se treseul de canalizare actual subsolul propus pentru parcare subterane nu se mai poate realiza deoarece nu poate fi construit peste canalizare si in varianta ca acest subsol sa se execute separat sub cele 2 tronsoane ar deservi unui nr mic de parcare , accesurile si iesirile din parcare ocupand spatiu destul de mare.

Asadar propunem varianta actuala a studiului cu 2 tronsoane de locuinte colective individuale avand in loc de subsol comun, cate un demisol individual unde se pot amenaja locuinte sau functiuni complementare compatibile cu functiunea de locuire. Terenul ramas intre cladiri pe unde traverseaza canalizarea pluviala se amenajeaza cu pacrari supraterrane iniebate.

In aceasta varianta parcarile pentru locuinte sunt propuse supraterran.

Varianta propusa reduce impactul asupra vecinatatilor, in cea ce priveste circulatia sau aglomeratia care s-ar fi produs din activitatea unui supermarket.

Studiul intocmit consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru reglementarea urbanistica si mobilarea unei zona rezidentiale pentru locuinte colective cu functiuni complementare, situata in intravilanul Localitatii Campia Turzii.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare si mobilare cu locuinte colective, a unei suprafete de teren ce a devenit libera dupa desfiintarea cladirilor de depozitare materiale de constructii.

Initial zona se identifica prin PUG cu unitate teritoriale de referinta ZONA DEPOZITARE MARERIALE DE CONSTRUCTII- PRESTARI SERVICII in constructii si reparatii iar actualmente se identifica cu zona de locuinte colective cu spatii comerciale aprobata prin HCL.

Prin PUZ-ul propus se mentine functiunea dominanta a zonei si se modifica reglementarile privind indicatorii urbanistici si regimul de inaltime, alinieri si retrageri fata de limitele parcelei.

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

- relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 400 m se face prin str.Oituz, Aurel Vlaicu sau Gh. Baritiu

- relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 600 m se face prin str.Oituz, Aurel Vlaicu, Andrei Muresanu, sau str.Oituz, Aurel Vlaicu Decebal, Dr. I. Ratiu, M. Eminescu, Avram Iancu

- relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 1400 m se face prin str.Oituz, Aurel Vlaicu sau Gh. Baritiu, Laminoristilor.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

P.U.Z. si Regulament de construire aferent P.U.Z.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul din strada Oituz nr 1-3, nu a avut o dezvoltare din punct de vedere urbanistic in directia functiunii mentionata in PUG. Dupa reorganizarea fostului IGCL activitatea a fost desfiintata iar incinta a fost instrainata societatii HASIM CONSTRUCT.

Actualmente terenul este liber, cladirile au fost desfiintate in baza autorizatiei de desfiintare, au fost receptionate si radiate din evidentele de carte funciara.

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza modificarea reglementarilor urbanistice propuse in studiul urbanistic initial, zona ramanand cu functiunea dominanta de locuinte colective.

Pozitia zonei, respectiv amplasamentul situat intre zona centrala si cartierul de locuinte colective Baritiu-Aurel Vlaicu, creaza premisele unei dezvoltari privind atat fondul de locuinte cat si ale activitatilor comerciale, cu beneficii certe in ceea ce priveste dezvoltarea economica a localitatii, mai ales ca in municipiul Campia Turzii au luat fiinta multe parcuri industriale si este necesara dezvoltarea fondului de locuinte in special dezvoltate pe verticala prin care s-ar reduce semnificativ introducerile masive de terenuri agricole in intravilan pt locuinte individuale.

Din aceasta perspectiva se impune stabilirea unor reglementari urbanistice aferente zonei studiate care sa asigure o dezvoltare urbanistica coordonata si echilibrata pentru functiunile propuse, asigurand totodata respectarea cerintelor de protectie a mediului si ale cadrului natural.

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

In zona studiata sunt reglementari ale PUZ-ului existent.

In imediata apropiere pe frontul sudic al strazii Oituz exista ansamblu de locuinte colective, cu regim de inaltime P+4

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este situata de pe partea nordica a strazii Oituz face parte conform PUG din UTR-DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCTII, se intinde pe o suprafata de 2796 mp +692 mp (total 3488 mp)

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord: proprietate particulara str. Liliacului nr 13

- in partea de est-UTR : LFCm2 cu locuinte unifamiliale -str Liliacului nr.1A,1,3,5,7,9,11
- in partea de vest : Activitati sportive- stadionul municipal si terenuri de tenis
- in partea de sud –str. Oituz si locuinte colective.

Accesul la zona studiata este existent din str. Oituz, strada cu sens unic, o benda de circulatie carosabila, parcare adiacente si 2 trotuare contrapuse, avand toate utilitatile in subteran sau suprateran.

REGLEMENTARI ale PUZ-ului initial aprobat

Prin PUZ -ul initial s-a schimbat destinatia zonei de depozitare in LFCM-locuinte colective cu urmatoarele reglementari:

- functinea dominanta : locuinte colective (cu spatiu comercial la parter si parcare subterane)
- functiuni complementare: comert , prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firme, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, parcare, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme la subsol.
- functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, garaje supraterane

ZONA DE CIRCULATIE cu suprafata de 129 mp, zona domeniului public adiacenta proprietatii cuprinsa intre trotuar si terenul proprietate particulara.

-functinea dominanta : circulatie

-functiuni complementare: spatii verzi

BILANT TERITORIAL / Zona studiata

Zona locuinte colective si functiuni complementare

P.O.T. max: 40%

C.U.T. max: 2,0

Regim max.de inaltime: S+P+1+2+3+E4 etaje retrase (garaje la subsol)

H max.cornisa: +17,2 m fata de CTN

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural:

Terenul studiat este situat pe strada Oituz nr 1-3 pe partea nordica, este plan situat la cota de cca.301.50 m fata cota Marii Negre.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona central-vestica a podisului Transilvaniei,

Zona studiata se incadreaza din punct de vedere geologic in unitatea central-vestica al bazinului Transilvaniei . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontana.

Cel mai important curs de apa in zona este raul Aries care prin intermediul afluentilor sai locali (Valea Racosa) dreneaza intreaga retea hidrografica din regiune. Apa subterana se prezinta ca panza feratica cu nivel liber si este cantonata in orizontul bazal aluvionar grosier format din bolovanis cu pietris si nisip

Seismicitatea :

Munic. Campia Turzii, respectiv perimetrul studiat se afla in zona seismica de calcul F avand un coeficient sistemic $K_s=0,08$, $T_c=0,7$ sec, conform normativ P100/2006

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN existent

Regimul juridic-proprietatea terenurilor

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Campia Turzii, str. Oituz nr. 1-3

- imobil teren cu constructii este inregistrat in CF 50679, prevazut cu nr cad 50679 cu suprafata de 2796 mp proprietatea SC HASIM CONSTRUCT SRL

Terenul cu nr cad 50679 este liber in urma desfiintarilor cladirilor

- imobil teren adiacent strazii cuprins intre trotuar si imobilul din str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 129 mp, face parte din Domeniului public

Terenul studiat are o suprafata totala 2925 mp.

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins intre frontul vestic de locuinte a strazii Liliacului, stadionul municipal si str. Oituz.

Incinta are un front la strada de 26,18 m pe o adancime de 17,78, apoi are o latime de 30,23 m pe o lungime de 76,0 m. Are o suprafata totala de 2796 mp.

Cladirile care au avut destinatii de prestari servicii, depozitare materiale pentru instalatii, magazine pentru unelte si scule sau birouri au fost desfiintate.

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

Incinta a functionat ca depozite de materiale de constructii de mica capacitate.

Cladirile cu uzura avansata cca. 90% au fost improprii desfasurarii oricarei activitati.

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:

In baza autorizatiei de desfiintare s-au desfiintat cladirile din incinta avand risc mare de prabusire, s-a curatat si igienizat zona.

Prin elaborarea studiului urbanistic zona de locuinte colective cartier BLOCURI se extinde spre zona centrala si totodata se dezvolta si activitatile comerciale si de servicii complementare zonei, care vor putea fi amplasate la demisolul blocurilor propuse.

Deoarece nu se mai propune un spatiu comercial la parterul ambelor tronsoane care ocupa 40% din suprafata terenului, se reduce POT-ul de la 40% la max 30% iar distanta pana la cladirile de locuinte de pe strada Liliacului se mareste de la 15,30 m la 23,64 m

Prin schimbarea de destinatie a UTR- din depozitare in zona de locuinte colective prin PUZ-ul aprobat a fost redus semnificativ impactul negativ asupra populatiei.

Pozitia zonei și amenajările efectuate crează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuinte cu functiuni complementare, pe terenuri libere din intravilan, fara ocuparea altor terenuri agricole, cu beneficii în ceea ce privește dezvoltarea economică a localitatii, mai ales ca in municipiul Campia Turzii au luat fiinta multe parcuri industriale si este necesara dezvoltarea fondului de locuinte dar cu o dezvoltare urbanistică echilibrată pentru functiunile propuse, asigurând relatia cu vecinatatile si totodată respectand cerințele de protecție a mediului și ale cadrului natural.

3.2. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul cu nr cad 50679 este liber in urma desfiintarii de constructii cu destinatie activitati economice (depozitare, miniprodutie, prestari servicii).

Disfunctiuni : Nu sunt in urma elaborarii PUZ-ului initial aprobat prin HCL.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata este situata de pe partea nordica a strazii Oituz face parte conform PUZ-ului aprobat din LFCM -locuinte colective si se intinde pe o suprafata de 2796 mp

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord: proprietate particulara str. Liliacului nr 13
- in partea de est-UTR : LFCm2 cu locuinte unifamiliale -str Liliacului 1A,1,3,5,7,9,11
- in partea de vest : Activitati sportive- stadionul municipal si terenuri de tenis
- in partea de sud –str. Oituz si locuinte colective.

Accesul la zona studiata este existent din str. Oituz, strada cu sens unic si parcare adiacente in urma modernizatii circulatiei avand 2 trotuare contrapuse si toate utilitatile.

ECHIPAREA EDILITARA str. Oituz dispune de urmatoarele retele de utilitati :

- retea publica de apa potabila
- retea publica de canalizare menajera
- retea publica de gaze naturale
- retea electrica aeriana de 380-220 V,

Constructiile nou propuse pot fi racordate la toate utilitatile existente. Daca este cazul demisolul se va canaliza independent de restul nivelurilor prin intermediul unei statii de pompare in camin subteran.

Disfunctiuni : Retelele de utilitati din incinta au o vechime mare, pentru obiectivele propuse aceste retele se vor dimensiona si reface integral.

PROBLEME DE MEDIU

Dupa desfiintare unitatii economice cu cladiri necorespunzatoare s-a redus semnificativ impactul negativ asupra vecinatatilor.

Zona rezidentiala propusa cu functiuni complementare, nu are impact negativ asupra mediului si a vecinatatilor.

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

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nevoia de locuinte este in continuare ridicata, dovada si solicitarile de parcelari de terenuri arabile situate in intravilan si in unele cazuri in extravilan, pentru constructii de locuinte noi. Primaria a incurajat si incurajeaza dezvoltarea de zone rezidentiale cu locuinte colective pe zone situate deja in intravilan, fara a ocupa terenuri agricole din extravilan.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELEBORATE – PREVEDERI ALE PUZ-ului aprobat

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

Conform PUZ aprobat prin HCL -ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 2796 mp

-functiunea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: comert , prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcuri autoturisme la subsol.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, garaje supraterane

ZONA DE CIRCULATIE cu suprafata de 129 mp

Pe aceasta zona s-a intocmit un plan urbanistic zonal in care s-au impus urmatoarele reglementari urbanistice :

-functiunea :locuinte colective cu spatii comerciale la parter

-regim de inaltime S+P+1,2,3,4^E retras

-Inaltimea la cornisa +17.20 m fata de CTN

-POT max 40%

-CUT maxim 2,0

-Garaje executate in subsolul cladirii

DISPONIBILITATI DE TEREN : zona in curs de reconfigurare urbanistica.

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT IN ZONA

Ansambluri de locuinte colective P+4 in partea de sud si zone de locuinte unifamiliale P+1 in partea de est

Starea cladirilor : buna/ f. buna

ELEMENTE PROTEJATE : nu e cazul

REGLEMENTARI PROPUSE pentru PUZ-ul MODIFICAT

REGLEMENTARI PROPUSE :

• PERMISIUNI

Se pot elibera certificate de urbanism pentru constructii noi conform planului de mobilare pentru locuinte colective si functiuni complementare

Se pot elibera certificate de urbanism pentru cladiri cu un regim de inaltime propus :maxim D+P+4R-corp C1 si D+P+4-corp C1

Se pot autoriza functiuni complementare locuintei colective situate la demisolul blocurilor de locuinte

• RESTRICTII

Este interzisa autorizarea activitati poluante, anexe gospodaresti, depozite de orice fel, ateliere, garaje, sapalatorii auto.

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 va inierba cu gazon si plantatii de arbori si arbusti autohtoni.

Se propun amenajari de parcare iniebate

Pe marginea terenului spre proprietatile vecine se va crea o perdea verde din arbusti tip tuia cu H maxim 2,5 m pentru a nu umbrii locuintele.

Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural.

Pe partea vestica pe toata lungimea parcelei se propune zona verde cu latimea de 2,5 m

4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

La nivel de circulatie se propune un acces in incinta pentru parcarile supraterrane care vor fi destinate numai locatarilor. Accesul cu 2 benzi carosabile se va ingusta in zona barierei securizate la un sens de circulatie apoi in incinta alea se va realiza cu 2 benzi de circulatie cu latimea de 5,80 m (2,90 m/sens)

Alea se propune pe partea estica cu latimea de 5,8 m si parcare pentru autoturisme. Se amenajeaza 52 locuri de parcare, respectiv in incinta se vor amenaja 46 locuri de parcare, iar in zona intrarii 6 locuri de parcare, locuri care in perioada zilei pot fi ocupate de clientii spatiului comercial care are o suprafata utila de cca 94 mp.

Deoarece in incinta vor fi parcate numai autoturismele locatarilor iar alea are latimea de 5,8 m, nu este obligatoriu spatiu de manevra si intoarcere, intoarcerea autoturismelor putandu-se realiza in gabaritul strazii.

Nu va exista trafic greu in incinta.

Documentatia de urbanism prin reglementari la nivel de circulatie va rezolva problemele functionale pentru accesul la parcarile aferente locuintelor.

4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI propusi

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 2796 mp si zona adiacenta de 129 mp

ZONE FUNCTIONALE

Nr	DENUMIREA	Supraf mp	Procent %	Din care:	Supraf. mp	%	INDICI URBANISTICI
Z1	ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	2796	100	Cladiri	804,82	28,80	POT max:30 % CUT max:1,75 H c:+16,45 fata de CTN
				Alei caros, platforme, parcare	1226,25	43,86	
				Spatii verzi	559,2	20,00	
				Dale iniebate (ZV50%)	224	8,00	
				Trotuare	197,73	7,07	
				Punct gospodaresc	8,00	0,27	
Z2	ZONA CIRCULATIE	129	100	Parcari	87,5	77,8	Nu e cazul
				Trotuare	26	19,4	
				Spatii verzi	15,5	2,8	

4.5. BILANT TERITORIAL -INDICI DE CONTROL

Zona locuinte colective si functiuni complementare

- H max : Corp C1-D+P+4R ; Corp C2-D+P+4
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,75
- H max cornisa : +16,45 m fata de CTN

Reglementari urbanistice pentru zona studiata in vederea construirii

Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public si domeniul privat

Limita alinierii –Retragere de minim 16,00 m fata de axul str. Oituz, respectiv 5,4-5,8 m fata de aliniament

Retrageri –minim 13,76 fata de limita est (23,62 m fata de locuinte individuale str. Liliacului)

- minim ½ din înălțimea la cornisa fata de limita nord
- minim ½ din înălțimea la cornisa fata de limita imobilului din str. Liliacului 1A
- minim 3,0 m fata de limita vest (imprejmuirea zonei sportive)

Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

- imobil teren cu constructii situat in mun. Campia Turzii, str. Oituz, nr.1-3, inregistrat in CF 50679, prevazut cu nr cad. 50679 cu suprafata de 2796 mp proprietatea particulara SC HASIM CONSTRUCT SRL
- imobil teren adiacent spre strada Oituz constituit din calea de acces la imobilul din str. Oituz nr. 1-3 si parcare propuse cu suprafata de 129 mp, proprietatea Domeniului public

Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, in limita zonei construibile, conform reglementarilor de mai sus, dar respectandu-se distantele minime de insorire si reglementarile codului civil pentru fiecare locuinta in parte.

Constructiile se realizeaza cu demisol, tinandu-se cont de prescriptiile tehnice privind izolarea hidrofuga, si adancimea fundatiilor propuse in zona traseului de canalizare pluviala si de adancimea radierului caminelor de canalizare.

4.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA :

Se propune retea electrica subterana de joasa tensiune racordata la rețeaua existenta a strazii Oituz. Iluminatul public se propune cu stalpi metalici cu corpuri de iluminat tip LED montati pe fatada blocului pentru a se evita disconfortul in locuinte. Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransamente subterane de la rețeaua propusa.

INSTALATIA DE GAZ:

Racordarea cladirilor propuse se va face cu bransamente subterane din rețeaua publica a strazii. Rețeaua 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 rețele 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:

Rețeaua publica de apa potabila este existenta in subteranul strazii, rețea care a alimentat initial zona. Rețelele de apa potabila se vor reface integral dimensionate prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului in functie de consumatori si rețeaua de hidranti stradali necesara tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte rețele de utilitati publice existente. Instalatia de apa in incinta se executa tip inel in jurul ambelor tronsoane 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 rețeaua de canalizare existenta a str. Oituz. Racordurile 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 in incinta se executa tip inel in jurul ambelor tronsoane si va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare. Se va da o atentie deosebita la canalizarea demisolului acesta fiind ingropat cca 1,2 m fata de cota terenului natural. In caz de necesitate canalizarea demisolului se va realiza independent de restul nivelurilor prin intermediul unei statii de pompare amplasata in camin subteran.

5. CONCLUZII

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

Intocmit: arh. ZAMBLAU ROMULUS

