



tel. 0722/217435
kilt_ag@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC P.U.Z.

1. DATE GENERALE

- *Denumirea lucrarii** : PUZ și autorizație de construire pentru lucrări de compartimentare și extindere corp 1, lucrări de re compartimentare și extindere corp 3
- *Amplasament** : CÂMPIA TURZII, str. Laminoriștilor, nr.208A, jud. Cluj
- *Beneficiar** : **SC MILEXIM SRL**
CÂMPIA TURZII, str. Laminoriștilor, nr.208A, jud. Cluj
- *Proiectant** : SC ARCTURUS PROIECT SRL
Sibiu, Calea Surii Mici nr.6-BI.B-Ap.16
- *Data elaborarii** : Iunie 2025
- *Faza Proiect** : P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
- *Număr Proiect** : 130/2025

1.2 Obiectul lucrării

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea zonei cuprinsă în **UTR ISP 2 – TURISM** în vederea extinderii unor imobile existente.

1. OPERAȚIUNI PROPUSE

Prin P.U.Z.-ul de față se propune creșterea indicilor urbanistici ai terenului aflat în proprietatea SC MILEXIM SRL.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- 1) Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de investiții necesare;
- 2) Stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
- 3) Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- 4) Stabilirea de indici urbanistici maximi admiși.

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizării zonei conform cerințelor din PUG precum și a intențiilor ferme ale investitorilor și prevederile certificatului de urbanism

Terenul este amplasat în mun. Câmpia Turzii, str. Laminatoriștilor nr. 208A, și este accesibil prin str. Laminatoriștilor.

Delimitarea zonei studiate-reglementate:

Terenul studiat se află în **UTR ISP 2 – TURISM**.

Amplasamentul studiat este delimitat de str. Laminatoriștilor la sud, de proprietăți private pe celelalte trei laturi.

Amplasamentul constă o parcelă cu nr. CF: CF50956.

Zona este echipată cu rețele edilitare.

I.3.Surse de documentare si baza legala

- **Plan Urbanistic General** –documentatie urbanism nr.30482/2012 aprobată a municipiului CÂMPIA TURZII ;
- Regulament Local de Urbanism aferent **P.U.G** municipiului CÂMPIA TURZII aprobat ;
- Ridicare topografica avizata de O.C.P.I. CÂMPIA TURZII ;
- Studiu geotehnic elaborat pentru amplasament ;
- Certificat de Urbanism nr.16860/09.05.2025 emis de Primaria municipiului CÂMPIA TURZII ;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public ;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Ordinul nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 ;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea « Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism » ;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea « Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. » ;
- Normativul de siguranta la foc al constructiilor P-118/1999 ;
- Legea nr.307/2006 privind apararea impotriva incendiilor ;
- Legea nr.481/2004 privind protectia civila ;
- Legea nr.114/1996 privind legea locuintei ;
- Normativ pentru proiectarea locuintelor NP-057/02.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme NP-132/93.
- Normativ pentru proiectarea scarilor si rampelor NP-063/02.
- Normativ pentru proiectarea cladirilor la exigentele persoanelor cu handicap NP-051/01.
- Normativ privind siguranta in exploatare NP-068/98.
- Norme de igiena si recomandari din 23.06.1997 privind mediul de viata.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

Zona este incadrata in PUG-Câmpia Turzii in zona de tip **ISP2**-Zona de **TURISM** în vederea extinderii unor imobile existente, avînd funcțiunea principală: Instituții și Servicii de Interes Public existente și propuse: Administrație, Financiar-Bancare, Cultură, Culte, Sănătate, Asistență Socială, Învățămînt și Sport, **TURISM**, Comerț și Servicii, Locuințe; funcțiuni secundare (admise): circulație pietonală, ciclistă și auto,parcări publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară.

Zona in general eterogena alcatuita din unitati economice diverse ca marime , profil si calitatea structurarii interne. Pînă la elaborarea/aprobarea documentației urbanistice nr.30482/2012 la faza P.U.G., la limita de Nord a terenului studiat era Trup 8-I.A.S. Poiana-Agl144 și Trup 7-C.A.P.Câmpia Turzii-A132 și A139. La limita de Sud (invecinat DN) era Industria Sîrme-Câmpia Turzii.

Terenul făcea parte din aliniamentul la strada Laminoriștilor(DN) cu destinație mixtă-Instituții și Servicii de Interes Public existente și Locuințe.

Azi, amplasamentul se învecinează pe latura de vest cu terenul aflat în proprietatea Buturca Ioan (50%) și S.C. MILEXIM S.R.L.(50%), pe latura de est cu terenul proprietate particulară a lui Corsău Dumitru și pe latura de nord cu o proprietate privată S.C. BIȚI Tâmplărie S.R.L. Pe latura de sud, vecin este strada Laminoriștilor-proprietate private a Primăriei Câmpia Turzii.

2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este delimitat de str. Laminoriștilor la sud, de proprietăți private pe celelalte trei laturi- pe latura de vest cu terenul aflat în proprietatea Buturca Ioan (50%) și S.C. MILEXIM S.R.L.(50%), pe latura de est cu terenul proprietate particulară a lui Corsău Dumitru și pe latura de nord cu o proprietate privată S.C. BIȚI Tâmplărie S.R.L.

Terenul studiat se află în **UTR ISP 2 – TURISM**.

Amplasamentul constă o parcelă S=5020 mp, cu nr. **CF:**

CF50956-aflată 100% în proprietatea s.c. MILLEXIM s.r.l.

Amplasamentul nu este liber de construcții având următoarele corpuri existente :

- Corp C1 – **S+P+E+M**, S=679 mp

Nr.CAD:50956-C1

funcțiune:**RESTAURANT**.

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă,planșeu peste parter-b.a.,planșeu peste etaj-lemn+șapă de beton, planșeu peste mansardă lemn, acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare tip țiglă ceramică, lift dat în folosință la 18.09.2013, compusă din:

-**subsol**: bar, casa scărilor,g.s. femei, g.s. barbate, hol, magazine, birou, adăpost A.L.A.(sp. Vase), C.T., lift, deposit, deposit, sală restaurant, debara, casa scărilor, sală restaurant, supantă, g.s. femei, barbate;

-**parter**: terasă acoperită, deposit frigorific, pasarelă, casa scărilor, baie, pod, sală preparări, vestiar filtru, g.s., spălător, bucătărie rece, bucătărie, casa scărilor, bucătărie caldă, g.s., deposit, hol, sală restaurant, deposit, terasă;

-**etaj**: birou, bucătărie, debara, cămară, loc de luat masa, birou, sas, baie, debara, balcon, casa scărilor;

-**mansardă**: camera, baie, baie, hol, camera, hol, dressing, camera, baie, balcon, casa scărilor;

- Corp C2 – **P+M**, S=209 mp

Nr.CAD:50956-C2

funcțiune: **PENSIUNE**.

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a. , planșeu peste mansardă lemn, acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare tip țiglă. Compusă din:

-parter: 3 camere, dormitor, salon, 4 băi, C.T., hol, casa scărilor, windfang, terasă, loggie

-mansardă: 3 camere, dormitor, salon, 4 băi, oficiu, hol, casa scărilor, windfang, terasă, loggie

- **Corp C3 – P+E+M1+M2**, S=505 mp

Nr.CAD:50956-C3

funcțiune: **SPAȚII AGREMENT și SPAȚII CAZARE**

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a. , planșeu peste etaj din lemn+șapă beton, planșeu peste mansardă 1 din lemn, planșeu peste mansardă 2 din lemn, cu acoperiș cu învelitoare tip țiglă metalică-cu certificat de performanță energetică, fără lift la data de 18.09.2013.

Compusă din:

-parter: hol, casa scărilor, g.s., birou recepție, hol – recepție, sală recreere, hol, vest. femei, vest. bărbați, hol, w.c., piscină, sp. Relaxare, duș, , saună, hol, C.T., inst.-filtrare, w.c. femei, w.c. bărbați, hol, vest. bărbați, 2 g.s., spălătorie;

-etaj: balcon, 2 camere personal, casa scărilor, hol, 6 camere, oficiu, hol, 9 băi, casa scărilor;

-mansardă 1: 9 camere, hol, 9 băi, casa scărilor, hol, casa scărilor, hol;

-mansardă 2: 5 camere, 5 băi, hol, 2 casa scărilor;

- **Corp C4 – D+P+E+M**, S=299 mp

Nr.CAD:50956-C4

funcțiune: **SPAȚII CAZARE și SĂLI CONFERINȚE**

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste demisol-b.a. , planșeu peste parter-b.a. planșeu peste etaj din lemn+șapă beton, planșeu peste mansardă din lemn, cu acoperiș cu învelitoare tip țiglă metalică-cu certificat de performanță energetică, fără lift la data de 18.09.2013. Compusă din:

2.2.1. Regimul economic

Folosința actuală : terenul nu este liber de construcții;

Funcțiunea dominant este de Instituții și Servicii de Interes Public existente și propuse **(ISP2)**:

- administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, locuințe;
- zona conține instituții și servicii de interes public dispersate, existente în exteriorul zonei construite protejate;

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- Circulația pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitare;

Utilizări premise:

Clădiri fără valoare arhitecturală:

- Pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea se face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existent cu max. 30 mp.
- Care nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate pentru asanarea de terenuri;
- În cazul conversiei funcțiunilor din clădiri actuale și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau a reconstrucției unor clădiri se vor dispune la parterul clădirilor și eventual în curți, funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, avînd preponderant caracter de comerț și servicii de standard ridicat.

Utilizări premise cu condiții:

- Orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii existente dispersate, este condiționată de existent P.U.D. ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte;

Utilizări interzise:

- Unități productive poluante, sau incommode prin traficul general;
- Unități agro-zootehnice;
- Abatoare;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozite En-Gros de substanțe inflamabile sau toxice/ material refolosibile;
- Platforme de recolectare deșeuri urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordarea la rețelele publice de apă-canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată în **UTR ISP 2 – TURISM**.

Geomorfologic municipiul Câmpia Turzii este situat la contactul a trei mari unități geografice Câmpia Transilvaniei, podișul Someșan și munții Apuseni. Zona studiată este situată în albia minoră a râului Someșul Mic, pe un teren aprox. plan.

Geologic, roca de bază în acest perimetru al municipiului este reprezentată de formațiuni de vârstă holocen formate din marne și marne prăfoase, peste care apar depozite de terase formate din pietrișuri și nisipuri acoperite cu intercalații subțiri de argile prăfoase/nisipoase și prafuri.

Apa subterană-a fost interceptată în forajul F2 executat la -4,00m față de CTA, fără caracter ascensionar. În perioadele de precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrații la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri speciale pentru izolarea ei. Apa subterană poate reprezenta în zona de agresivitate slab sulfatică asupra betonului fundațiilor.

Adâncimea de îngheț este la -0,90m față de c.t.n.

Zona seismică de calcul- valoarea de vârf ale accelerației pentru terenul de proiectat pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, $ag=0.10g$ și valoarea de colț- $T_c=0,7$ sec.

Stabilitatea terenului. Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasamentu nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

Categoria geotehnică:

RISC GEOTEHNIC= Moderat 14

CATEGORIE GEOTEHNICĂ=2

STRATIFICARE TEREN:

b1. pe baza 2 foraje uscate cu echipament forare Geo Toll LSMR vk.

F1.

0,0m_-1,5m -umplutură neconsolidată , pământ, pietriș, cărămidă.

-1,5m_-2,0m-nisip argilos, cafeniu gălbui cu fragmente pietriș, plastic consistent

-2,0m_-6,0m-pietriș cu nisip grosier și mediu, cenușiu, îndesare medie.

F2.

0,0m_-2,5m -umplutură neconsolidată , pietriș, cărămidă.

-2,5m_-3,9m-nisip argilos, cafeniu închis în amestec cu pietriș, plastic consistent

-3,9m_-6,0m-pietriș cu nisip grosier și mediu, cenușiu, îndesare medie.

b2. pe baza încercării de penetrare dinamică cu con DP H:

DpH3(0,0m CTA)=

0,00_-2,0m- umplutura neconsolidată pământ, pietriș, cărămidă. Df=14,98%

-2,0m_-6,0m- pietriș cu nisip grosier și mediu, cenușiu, îndesare medie. Df=40,78%

Straturile descrise anterior se încadrează în categoria:

-str.1- Teren dificil fundare.

-str.2- Teren mediu fundare.

- str.2"- Teren mediu fundare.
- str.3- Teren bun de fundare.

2.4 Echiparea edilitara

In zona propusa pentru reurbanizare exista retele de utilitati pentru apa-canal, gaz metan si curent electric (strada Laminoriștilor).

Probleme de mediu

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Câmpia Turzii nu se constata problem de mediu.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate.

2.5 Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente se constata ca nu exista disfunctionalitati notabile.

2.6 Probleme de mediu.

Nu e cazul.

2.7 Necesitati si optiuni

Prevederile PUG, corelat cu optiunile populatiei, ale autoritatilor si institutiilor locale interesate si nu in ultimul rand al investitorilor care suporta toata investitia, au relevat urmatoarele necesitati:

- Prin P.U.Z.-ul de față se propune creșterea indicilor urbanistici ai terenului aflat în proprietatea SC MILEXIM SRL.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de investiții necesare;
- Stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
- Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- Stabilirea de indici urbanistivi maximi admiși.

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizării zonei conform cerințelor din PUG precum și a intențiilor ferme ale investitorilor și prevederile certificatului de urbanism.

b. SITUAȚIA PROPUȘĂ – DUPĂ DEMOLARE partial corp C1, C4

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.= 35%**

Coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T. = 1,2**

c. SITUAȚIA PROPUȘĂ – DUPĂ extindere CORPURI C1, C4

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.= 42 %**

Coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T. = 1,44**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări/ sub-împărțiri. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului existent (anterior).

Zona are caracter economic tip-TURISM, ADMINISTRATIV și ALIMENTAȚIE PUBLICĂ. Prin propunerile acestui P.U.Z. se propune schimbarea indicilor maxim admiși pe terenul studiat.

Se va menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu. În cazul în care pe limitele laterale a parcelelor există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcanul existent.

În cazul parcelei studiate, Retrageri Minime:

- 1 ml față de aliniamentul străzii.
- 6 ml față de limita estică.
- Amplasarea pe limita de proprietate vestică.
- Retragerea posterioară rămîne neschimbată sf. Imobilului C4 autorizat.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va face cu respectarea distanțelor minime între clădiri ($D=H$, unde H e înălțimea maximă a clădirilor). Distanța poate fi redusă la jumătate numai în cazul în care fațada prezintă calcan sau ferestre care nu pot asigura iluminarea încăperilor de locuit. Distanța minimă între două ferestre așezate față-în-față = 3ml.

Curțile vor avea o suprafață minimă de 20% din parcelă, dar nu mai mici de 30 mp. În curțile interioare închise, cu suprafața mai mare de 600 mp se asigură accesul autospecialelor P.S.I. ($l=3,80ml$, $h= 4,20ml$.)

Aspectul exterior:

Fațadele se vor trata unitar, indiferent de numărul de proprietari, se va utiliza tâmplărie de Al/PVC/lemn Stratificat la ferestre, uși și închideri balcoane/loggii cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă, folosindu-se aceeași dimensiuni, materiale și culori.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

SE INTERZICE:

- Modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelelor superioare sau prin tratarea

acoperișului diferită a finisajului și acoperișului la clădiri cuplate/înșiruite.

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale ne-specifice zonei.
- Imitarea materialelor naturale.
- Folosirea culorilor stridente și sclipicioase.
- Utilizarea materialelor pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice).
- Amplasarea firmelor peste elemente decorative ale fațadelor.
- Amplasarea firmelor pictate pe fațade.
- Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate la același nivel cu cel al Fațadei principale.

Spații verzi:

Terenul care nu e acoperit cu construcții, platforme parcare și circulații auto/pietonale va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100mp.

Distanța minimă între clădiri și trunchiul arborelui/arbust va fi de:

- 5,0 ml între arbori și clădiri
- 1,5 ml între arbust și clădiri sau calcane clădiri
- 2,0 ml între arbori și calcane clădiri

Împrejmuiri:

1. Împrejmuirea la stradă va fi transparentă, cu grilaj decorativ de 1,5 ml înălțime, soclu opac de 30 cm înălțime. Porțile situate în aliniamentul stradal se vor deschide numai la interior.
2. Împrejmuiri pe limitele laterale și posterioară vor fi opace, cu înălțime de 1,8 ml și panta de scurgere orientată către parcela proprietarului. (Proprietar al împrejmuirii este proprietarul parcelei din dreapta intrării principale și jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

Sunt interzise împrejmuiri din beton prefabricat, plase metalice sau tablă, și folosirea de culori stridente și sclipicioase.

3.2 Prevederi ale PUG

Prevederile Planului Urbanistic Zonal coincid cu prevederile PUG municipiu Câmpia Turzii aprobat prin HCL nr.30482/ 2012 care au fost indicate în C.U. nr.16860/09.05.2025 emis de Primaria municipiului Câmpia Turzii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pentru parcela studiată prin prezentul P.U.Z. se propune creerea unui parc cu plantarea a 84 de nuci și 184 pruni, a 453 mp plantație bambuși înalți de 4-7 ml și a unor linii decorative de gard viu de 1,2 ml înălțime și 30 cm grosime, tuns geometric și iluminat decorative. Parcările în număr de 4 a cite 12 locuri au fost grupate peisagistic. Împrejmuirile la stradă de la numerele 208 și 206 vor fi tratate unitar, din fier forjat bare pline panouri de 1,5 mlx 2,0 ml-model Lombard (rectangular) așezate pe soclu de cărămidă plină aparentă h=30 cm, dublat de gard viu. Cele două porți duble acces vor fi din fier forjat bare pline panouri de 2,2 mlx 1,8 ml-model Lombard (rectangular).

Tot gardul lateral dreapta și posterior, al ambelor loturi (206,208) va fi din zidărie opacă (h=180cm, l=30 cm) placate cu placate ceramic cărămidă aparentă în aceeași nuanță cu soclul împrejmuirii de la stradă. Panta de scurgere la partea superioară va fi către incinta proprie și va fi din țigle olane.

Spațiile verzi vor fi gazon englez tuns scurt, punctat cu zone de lavandă.

3.4 Organizarea circulației

Zona studiată este situată la strada Laminoriștilor (DN). Accesul auto și pietonal pe parcel se va face din strada Laminoriștilor.

Pt. accesele pietonale- rampele de acces vor avea o înclinație de maximum 6%. Înălțimea liberă de trecere pe sub obstacole ocazionale va fi de h_{min}=2,10 ml.

Panta căilor de acces pietonale-rampele de acces va fi de max.5% în profil longitudinal și maximum 2% în profil transversal.

NECESARUL de PARCAJE va fi dimensionat conform Normativului P132/1993 și anexei 5 din H.G.R.525/1996(republicată în 20002).

- 1) – **Construcții Administrative:** -un loc de parcare/ pentru 20 salariați + 20% pentru public.
- 2) – **Construcții Financiar-Bancare:** -un loc de parcare/ pentru 20 salariați + 50% pentru public.
- 3) – **Construcții Comerciale** vor avea:
 - 2 locuri parcare pentru Unități cu Sdesf. Mai mica de 400 mp.
 - 6 locuri parcare pentru Unități cu Sdesf. Cuprinsă între 400 mp și 600 mp.
 - -40 locuri parcare pentru Unități cu Sdesf. Cuprinsă între 600 mp și 2000 mp..
- 4) – **Construcții de Turism** vor avea:
 - 4 locuri parcare / 10 locuri cazare.
 - la restaurante: 1 loc parcare/ 5 locuri la masă.

3.5 Zonificarea functionala, reglementari urbanistice

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de investiții necesare;
- Stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
- Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- Stabilirea de indici urbanistivi maximi admiși.

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizării zonei conform cerințelor din PUG precum și a intențiilor ferme ale investitorilor și prevederile certificatului de urbanism:

Terenul este amplasat în mun. Câmpia Turzii, str. Laminatoriștilor nr. 206, și este accesibil prin str. Laminatoriștilor.

3.5.2 Date tehnice asupra investitiei

Prevederile PUG, corelat cu opțiunile populației, ale autoritatilor și institutiilor locale interesate și nu în ultimul rând al investitorilor care suporta toata investitia, au relevat următoarele necesități:

- Prin P.U.Z.-ul de față se propune creșterea indicilor urbanistici ai terenului aflat în proprietatea SC MILEXIM SRL.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de investiții necesare;
- Stabilirea aliniamentelor construcțiilor conf. RLU;
- Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- Stabilirea de indici urbanistivi maximi admiși.

Oportunitatea studiului rezultă din necesitatea urbanizării zonei conform cerințelor din PUG precum și a intențiilor ferme ale investitorilor și prevederile certificatului de urbanism.

. Amplasamentul studiat este delimitat de str. Laminatoriștilor la sud, de proprietăți private pe celelalte trei laturi- pe latura de vest cu terenul aflat în proprietatea Buturca Ioan (50%) și S.C. MILEXIM S.R.L.(50%), pe latura de est cu terenul proprietate particulară a lui Corsău Dumitru și pe latura de nord cu o proprietate privată S.C. BIȚI Tâmplărie S.R.L.

Terenul studiat se află în **UTR ISP 2 – TURISM**.

Amplasamentul constă o parcelă S=5020 mp, cu nr. **CF: CF50956**-aflată 100% în proprietatea s.c. MILLEXIM s.r.l.

Amplasamentul nu este liber de construcții având următoarele corpuri existente :

- Corp C1 – S+P+E+M, S=679 mp

Nr.CAD:50956-C1

funcțiune:**RESTAURANT**.

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a., planșeu peste etaj-lemn+șapă de beton, planșeu peste mansardă lemn, acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare tip țiglă ceramică, lift dat în folosință la 18.09.2013, compusă din:

-**subsol**: bar, casa scărilor, g.s. femei, g.s. barbate, hol, magazine, birou, adăpost A.L.A.(sp. Vase), C.T., lift, deposit, deposit, sală restaurant, debara, casa scărilor, sală restaurant, supantă, g.s. femei, barbate;

-**parter**: terasă acoperită, deposit frigorific, pasarelă, casa scărilor, baie, pod, sală preparări, vestiar filtru, g.s., spălător, bucătărie rece, bucătărie, casa scărilor, bucătărie caldă, g.s., deposit, hol, sală restaurant, deposit, terasă;

-**etaj**: birou, bucătărie, debara, cămară, loc de luat masa, birou, sas, baie, debara, balcon, casa scărilor;

-**mansardă**: camera, baie, baie, hol, camera, hol, dressing, camera, baie, balcon, casa scărilor;

- Corp C2 – P+M, S=209 mp

Nr.CAD:50956-C2

funcțiune:**PENSIUNE**.

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a. , planșeu peste mansardă lemn, acoperiș tip șarpantă lemn cu învelitoare tip țiglă. Compusă din:

-**parter**: 3 camere, dormitor, salon, 4 băi, C.T., hol, casa scărilor, windfang, terasă, loggie

-**mansardă**: 3 camere, dormitor, salon, 4 băi,oficiu, hol, casa scărilor, windfang, terasă, loggie

- Corp C3 – P+E+M1+M2, S=505 mp

Nr.CAD:50956-C3

funcțiune:**SPAȚII AGREMENT și SPAȚII CAZARE**

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste parter-b.a. , planșeu peste etaj

din lemn+șapă beton, planșeu peste mansardă 1 din lemn, planșeu peste mansardă 2 din lemn, cu acoperiș cu învelitoare tip țiglă metalică-cu certificat de performanță energetică, fără lift la data de 18.09.2013. Compusă din:

-parter: hol, casa scărilor, g.s., birou recepție, hol – recepție, sală recreere, hol, vest. femei, vest. bărbați, hol, w.c., piscină, sp. Relaxare, duș, , saună, hol, C.T., inst.-filtrare, w.c. femei, w.c. bărbați, hol, vest. bărbați, 2 g.s., spălătorie;

-etaj: balcon, 2 camere personal, casa scărilor, hol, 6 camere, oficiu, hol, 9 băi, casa scărilor;

-mansardă 1: 9 camere, hol, 9 băi, casa scărilor, hol, casa scărilor, hol;

-mansardă 2: 5 camere, 5 băi, hol, 2 casa scărilor;

- **Corp C4 – D+P+E+M**, S=299 mp
Nr.CAD:50956-C4

funcțiune: **SPAȚII CAZARE și SĂLI CONFERINȚE**

Descriere : construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșeu peste demisol-b.a. , planșeu peste parter-b.a. planșeu peste etaj din lemn+șapă beton, planșeu peste mansardă din lemn, cu acoperiș cu învelitoare tip țiglă metalică-cu certificat de performanță energetică, fără lift la data de 18.09.2013. Compusă din:

Prin prezentul P.U.Z. se propune:

1. demolarea următoarelor:

-165,03 mp-Copertina în fața corp C4

-187,28 mp-Copertină lateral care unește corp C3 de copertină corp C3

- 16,31 mp din corp C1

2. Suprafață menținută (C1+C2+C3+C4)=**1692 mp**

3. Adăosuri nou propuse(extindere corp C1 și C4)=**416,40 mp**

4. Amenajare a 4 platforme parcare de câte 12 locuri fiecare, spații verzi.

Va rezulta un BILANȚ URBANISTIC PARCELĂ:

S total parcelă = 5020,00 mp (100%)

S construită = 2108,40 mp (42%)

S alei, platforme = 1845,00 mp (36,75%)

S spații verzi = 1066,75 mp (21,75%)

CALCUL NECESAR PARCĂRI:

CORP C1:

Spații restaurant(mese)

Total = 532 locuri la mese

5 locuri cazare

Necesar parcări = **147 locuri parcare**

CORP C2:

Spații cazare=14 locuri cazare

Necesar parcări = **9 locuri parcare**

CORP C3:

Spații cazare=23 locuri cazare

Necesar parcări = **14 locuri parcare**

CORP C4:

Spații cazare: 13 locuri cazare

Necesar parcări = **9 locuri parcare**

TOTAL necesar locuri parcare=179 locuri.

NUMAR PARCARI ASIGURATE:

-Parcare multietajata-Laminoristilor nr.220=

=84 locuri

-Parcare la sol-Laminoristilor nr.220=

=24 locuri

-Parcare la sol-Laminoristilor nr.214=

=39 locuri

-Parcare la sol-Laminoristilor nr.208A=

=33 locuri

TOTAL PARCARI ASIGURATE=180 locuri

3.5.3 Regimul de inaltime

Înălțimea maxim admisă se va stabili prin P.U.Z., dar înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța dintre aliniamente. La fronturi se va respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu max. 0,5 ml mai jos/ sus față de clădirile existente și cu max. 1 ml mai jos/ sus față de cota maxima (coamă) existente.

3.5.4 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul existent studiat se afla diverse constructii,avind destinatia industrială. Suprafata totala studiata in prezentul PUZ e de 5020 mp.

Coeficientii de ocupare a terenului se prezinta astfel:

POT = 35%

CUT = 1,2

b. SITUAȚIA PROPUȘĂ – DUPĂ DEMOLARE partial corp C1, C4

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.= 33,70%**

Coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T. = 1,2**

c. SITUAȚIA PROPUȘĂ – DUPĂ extindere CORPURI C1, C4

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.= 42 %**

Coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T. = 1,44**

S total parcelă = 5020 mp(100%)

S construită pe parcelă = 2108,4 mp (42%)

S alei, platform parcări, trotuare = 1845 mp (36,75%)

S spatii verzi amenajate = 1066,75 mp (21,25%)

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila

Pentru rezolvarea utilităților de apă-canal a obiectivului, precum și a altor imobile ce se vor construi în zonă se propun următoarele:

-executarea unei rețele de apă cu o conductă de Ø ... Scribe instalatorul

Canalizarea menajera

Pentru rezolvarea utilităților de canal a obiectivului, precum și a altor imobile ce se vor construi în zonă se propun următoarele:

-prelungirea rețelei de canalizare de ape uzate menajere pe strada ... Scribe instalatorul

Canalizarea pluviala

Debitele apelor pluviale vor fi preluate de o retea de canalizare pluviala de suprafata, prin rigole stradale deschise si deversate in canalizarea strazii ...

Scribe instalatorul

Alimentarea cu energie electrica

Energia electrica necesara pentru noile investitii precum si iluminatul public se va asigura din reseaua de ... Scribe instalatorul Telecomunicatii
Obiectivele propuse se vor racorda la sistemul centralizat existent in zona

Gospodaria comunală

Deseurile menajere vor fi colectate in containere inchise amplasate in incinte si golite periodic, pe baza unor contracte de salubritate incheiate cu o societate comerciala abilitata

3.7. Protectia Mediului

Vor fi eliminate constructiile parazitare cu caracter semindustrial precum și cele executate fără autorizație.

3.7.1 Lista obiectivelor de utilitate publica:

Caile de acces rutiere ale domeniului public
Racordurile la rețelele tehnico-edilitare

3.7.2 Tipul de proprietate a terenului:

In conformitate cu Extrasele generatoare de PUZ, CF Câmpia Turzii 50956, Nr. CAD 50596, 50596-C1, 50596-C2, 50596-C3 și 50596-C4 in suprafata de 5020 mp sunt in proprietatea privata a sc MILLEXIM srl Câmpia Turzii.

3.7.3 Circulatia terenurilor:

Terenul vecin stanga (limita vest) trece din proprietate Buturca Ioan în coproprietate Buturca Ioan (1/2) și sc MILLEXIM srl Câmpia Turzii (1/2).

4. CONCLUZII

Zona are un caracter economic de tip turism, administrativ și alimentație publică. Prin propunerile acestui PUZ se propune schimbarea indicilor maximi admiși pe terenul studiat.

Circulația auto se desfășoară pe str. Laminatoriștilor.

Prin reglementările propuse se mărește randamentul parcelei ceea ce va duce la o suprafață construită mai mare din care vor rezulta noi locuri de muncă și o mai mare diversitate și calitate a serviciilor oferite.

Prin propunerile prezentului PUZ costurile cad în sarcina beneficiarilor, nefiind prevăzute costuri în sarcina administrației publice.

5. ANEXE

- Copie certificat Urbanism
- Copie extras CF
- Studiu Geotehnic

Intocmit,
arh Adrian Gindila

