

Atelier LFV

arhitectură, urbanism, arhitectură peisageră, design

CUI: 35893854

RO55BTRLRONCRT0344001601

m_ [+4] 0740324617

@_atelier.lfv@gmail.com

www.atelierlfv.ro**PLAN URBANISTIC ZONAL****CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA SALI DE
EVENIMENTE, PENSIUNE, LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI
AMENAJARE INCINTA****VOLUMUL I: MEMORIU TEHNIC****DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

Denumirea investiției:	PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA SALI DE EVENIMENTE, PENSIUNE, LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA
Amplasament:	jud. Cluj, loc. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 230
Beneficiar:	SC Biți Tâmplărie SRL
Adresa beneficiar:	jud. Cluj, loc. Câmpia Turzii, str. Luncii, nr. 27
Proiectant general:	S.C. ATELIER LFV S.R.L.
Număr proiect	69/2023
Data :	Mai 2026



LISTA DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL : SC Atelier LFV SRL

PROIECTANT URBANISM: SC Sard Proiect SRL

Şef proiect: arh. urb. BÂRLĂDEANU Cristina

Proiectanţi:

arh. urb. BÂRLĂDEANU Cristina

arh. urb. LAZĂR Florin V.

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL.....	4
1. INTRODUCERE	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Obiectul lucrării.....	4
1.3 Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 Evoluția zonei	5
2.2 Încadrarea în localitate	6
2.3 Elemente ale cadrului natural	6
2.4 Circulația7	
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6 Echiparea edilitară	8
2.7 Probleme de mediu	8
2.8 Opțiuni ale populației	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Prevederi ale PUG	9
3.3. Valorificarea cadrului natural	9
3.4. Modernizarea circulației.....	10
3.5. Zonificarea funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici	10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	11
3.7. Protecția mediului	12
3.8. Obiective de utilitate publică.....	14
3.9. Protecția civilă	14
3.10. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor	15
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**
PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA SALI DE EVENIMENTE, PENSIUNE, LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA
- **Beneficiar:**
SC BITI TAMPLARFIE SRL
- **Proiectant general:**
SC ATELIER LFV SRL – arh. urb. LAZĂR Florin V.
C.U.I. RO 35893854
Adresa: județul Cluj, Cluj Napoca, Strada Grigore Alexandrescu, nr. 39, ap 24
Telefon: 0740 324617
- **Subproiectanți, colaboratori:**
Arh. urb. BĂRLĂDEANU Cristina
- **Data elaborării:** 2025

1.2 Obiectul lucrării

Terenurile studiate fac parte din intravilanul mun. Campia Turzii și se afla în zona Vestica a municipiului.

Strategiile și programele de dezvoltare durabilă în profil spațial se transpun în realitate în cadrul activității de amenajare a teritoriului, concretizată prin studii, planuri și proiecte care asigură dezvoltarea spațială continuă și pe termen lung, din punct de vedere economic, social și ecologic.

În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea monumentelor istorice și servituților în zonele de protecție ale acestora;
- măsuri de delimitare până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective și stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

PUZ-ul a fost întocmit în conformitate cu prevederile *Legii 350/2001 actualizată*, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT*.

Oportunitatea *amenajării zonei* rezultă din nevoia de a stabili unele reglementări pentru zona care prezintă un interes major în cadrul municipiului. De asemenea detalierea zonei în cadrul unui PUZ este necesară și obligatorie, având ca scop parcelarea zonei studiate și rezolvarea circulațiilor din cadrul viitoarei zone de dezvoltare economică.

1.3 Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.**
 1. Plan Urbanistic General al mun. Campia Turzii, Județul Cluj.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona care face obiectul acestui studiu este compusă din șase terenuri intravilane , aflate în partea de Vest a municipiului, la limita acestuia. Accesul către zona studiată se face din direct din str. Laminoriștilor cât și de pe drumul de macadam aflat pe latura Vestică (tot. str. Laminoriștilor)

Prin PUZ se propune sistematizarea terenurilor studiate în vederea creării unei zone mixte care cuprinde atât funcțiunea de servicii , turism cât și locuire .

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționarea cu evoluția localității**

Având în vedere că terenul studiat se propune spre schimbarea parțială a funcțiunii existente, în zonă mixtă, zonă de instituții și servicii și în zonă de locuire, nu există o incompatibilitate majoră , d.p.d.v. funcțional cu funcțiunea existentă stabilită prin PUG aprobat: – “UTR ZM- Zona mixtă”, “UTR-LFCm2- subzona locuintelor cu regim mic de înaltime si functiuni complementare existente și LFCm3- subzona locuintelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse “.

- **Potențial de dezvoltare**

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință

din care face parte și nici din punct de Vedere economic și social; dimpotrivă, va contribui la dezvoltarea economică a municipiului, prin crearea de noi locuri de muncă .

2.2 Încadrarea în localitate

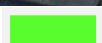
- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, jud. Cluj și au suprafața totală de 28 238 mp și sunt terenuri libere de construcții.

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Relația terenurilor cu localitatea Câmpia Turzii se realizează prin intermediul str. Laminoriștilor.



 Limită terenuri studiate

Vecinătățile terenurilor studiate sunt:

la N – domeniu public – str. Laminoriștilor - CF 57368;
la S – domeniu public - str. Laminoriștilor - CF 57087;
la V – domeniu public – str. Laminoriștilor - CF 57368;
la E – proprietate privată;

2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Situl studiat este relativ plat .

Conform normativului NP 074/2014 “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut-punctaj 6-9.

- adâncimea maximă de îngheț : 0,90 m.

Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică- partea 1- Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a(g) = 0,10$ și valoarea de colț $T_c = 0,7$ sec.

Climă

Datorită poziției sale, zona depresionară Turda –Câmpia Turzii are un climat continental moderat cu pătrunderi de natură maritim polară iarna și aer cald din sud-vest vara.

Conform SR 10907/1-97 și STAS 6472/2-83, perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică “Zonarea Climatică a României”, cu temperaturi medii lunare: -5°C în ianuarie și 20°C în iulie, media anuală fiind de cca. 9°C .

Direcțiile cele mai frecvente ale vânturilor sunt: nord-vest, sud-vest și sud-est.

Precipitațiilor medii anuale sunt în cantitate de 540 mm, variațiile extreme ale precipitațiilor se încadrează între 350-850 mm.

Conform STAS 10101/21-92 “Zonarea încărcărilor date de zăpadă” – zona “B”- greutatea de referință 1,2/1,6/2,00 kN/mp.

Media zilelor cu ninsori în medie 17,4 pe an, stratul de zăpadă este în medie de 20 cm.

Hidrografie

Râul Arieș este cea mai importantă apă curgătoare din zonă și străbate Munții Apuseni, având o lungime de cca. 164 Km.

Rețeaua hidrografică din perimetrul Moldovenești – Turda – Câmpia Turzii este formată din afluenți ai râului Arieș și din rețeaua semipermanent torențială a bazinului.

Torenții se formează în formațiunile geologice noi și au o putere mare de distrugere a solului.

Perimetrul cercetat se află pe o porțiune plană pe terasa râului Arieș și este situat în partea de Vest a municipiului Câmpia Turzii, jud. Cluj.

2.4 Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.**

Strada Laminoriștilor- CAD 57368 (de pe latura Vestică a zonei studiate) este un drum cu două benzi, de macadam, care necesită lucrări de asfaltare pentru o circulație mai fluidă.

În cadrul zonei studiate se vor crea străzi de circulație carosabile și pietonale de incintă, care vor deservi viitorii utilizatori. Zona va atrage un trafic ușor.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Relația terenurilor studiate cu localitatea Câmpia Turzii se realizează prin intermediul str. Laminoriștilor- CAD57368 , care la rândul său are acces direct din str. Str. Laminoriștilor -CAD 57087 (DN1). În momentul de față str. Laminoriștilor (latura Vestică) este un drum de macadam cu două benzi de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Pe amplasamentul studiat nu există la momentul actual construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile principale ce se propun prin PUZ sunt cele de servicii, alimentație publică, recreere și locuire.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil și este favorizat și de existența căilor de acces în zonă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Prin PUZ se propune crearea unei zone mixte, ceea ce implică crearea unor noi servicii și dezvoltarea zonei.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Prin PUZ se propune implicit crearea de spații verzi amenajate.

Pe ansamblul unei parcele propuse :

-subzona LFCm3 , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 45% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);

-subzona ISP3 , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);

-subzona ZM , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Prin studiile elaborate nu au fost identificate posibile riscuri naturale .

- **Principalele disfuncționalități**

Căile de acces care nu sunt modernizate și echipate din punct de vedere edilitar– Strada Laminoriștilor- CAD 57368 (de pe latura Vestica a zonei studiate) .

Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în proprietate private- SC Biti Tamplarie SRL.

2.6 Echiparea edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat. În zonă există rețele publice de utilități.

2.7 Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente în vecinătate- str. Laminoriștilor, drum de macadam. Nu sunt evidenciate valori cu potential necesare a fi

protejate în zona. Situl studiat nu prezintă diferențe notabile de teren.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Prin studiile elaborate nu au fost identificate posibile riscuri naturale .

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.**

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

- **Punct de vedere al populației**

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/ comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

- **Punct de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Administrația locală consideră oportună realizarea obiectivului propus deoarece va crea o nouă zonă de interes economic în municipiu și care va crea noi locuri de muncă.

- **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea întregii zone de Vest a municipiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scara 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren relativ plat .

3.2. Prevederi ale PUG

Destinația zonei conform PUG mun. Câmpia Turzii: imobilele înscrise în CF nr. 57194, 57388, 57018, 57171, 57226, 54911 în suprafață de 28 238 mp sunt situate în intravilan.

Destinația zonei- conform PUG aprobat :

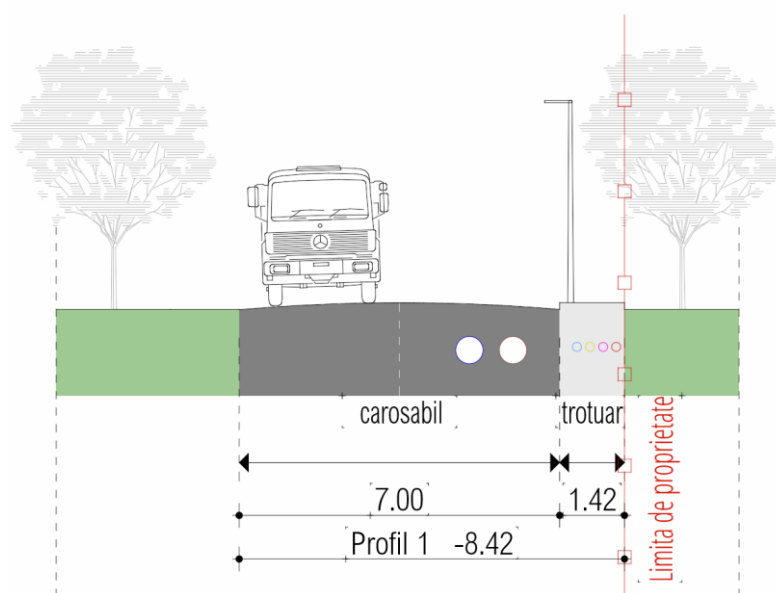
- subzona LFCm3 , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 45% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- subzona ISP3 , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- subzona ZM , spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20-45% de spațiu verde în interiorul fiecărei subzone.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru accesibilitatea zonei studiate sunt propuse următoarele racorduri la drumurile publice: – accesul în incintă se face din str. Laminoriștilor (CAD 57368) – care se propune a fi modernizat la o ampriză de 8,00 m, cu o bandă de circulație pe fiecare sens, și trotuar de 1.00 m lățime.



3.5. Zonificarea funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Diviziunea terenului în zone și subzone

Zona studiată este compusă din următoarele ZONE și SUBZONE FUNCȚIONALE :

- **LFCm3** - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse
- **ZM** - Zona mixtă (UID3 + ISP3) - unități de producție și depozitare nepoluante + instituții și servicii publice propuse
- **ISP3** - Subzona instituțiilor și serviciilor de interes public propuse

Conform propunerilor din planșa de Reglementări Urbanistice- UTR-uri rezultă următorul bilanț de suprafețe pentru zona reglementată în suprafață de **28 238 mp** :

C.F. Nr. 57194, 57388, 57018, 57171, 57226, 54911

BILANT TERITORIAL									
Nr. CAD/Topo	Supr. parcela-mp	Categ. folosinta	UTR initial	UTR PROPUSE PRIN P.U.Z.					
				ISP3		ZM		LFCm3	
				mp	%	mp	%	mp	%
57194	15 800	arabil	ZM	15 800	100	-	-	-	-
57388	5000	arabil	ZM	2 448.67	48.97	2551.33	51.93	-	-
57018	2500	arabil	ZM	-	-	1372.03	54.89	1127.97	45.11
57171	1500	arabil	ZM	-	-	789.47	52.63	710.53	47.37
57226	1700	arabil	ZM	-	-	942.64	55.44	757.36	44.56
54911	1738	Curti constructii	LFCm2+LFCm3					1738	100
TOTAL	28 238								

Zona studiată a fost constituită din mai multe unități teritoriale de referință și subzone, după cum urmează:

LFCm3 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse

ZM - Zona mixtă (UID3 + ISP3) - unități de producție și depozitare nepoluante + instituții și servicii publice propuse

ISP3 - Subzona instituțiilor și serviciilor de interes public propuse

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Comisia de Avizare a acordat: AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL - Nr. 1481 / 23.03.2025 - prin care se specifică faptul că "pe amplasamentul propus există canal collector BETON Ø 140/120 cm și canal dren Beton Ø 250 mm aflate în administrarea SC Compania de Apa Aries SA.

În vecinătatea obiectivului propus, pe Str. Laminoriștilor, există:

- Conductă de distribuție apă OL Ø 100mm, OL Ø400mm, PE Ø110 mm
- Conductă de distribuție apă PAFSIN Ø 400mm și PE Ø 110mm (proiect POIM)
- Conductă de refulare BETON Ø 800mm
- Conductă de canalizare menajeră BETON Ø 600mm "

- **Canalizarea:**

Se propune realizarea canalizării în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

- **Canalizarea menajeră:**

Apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare ale fiecărei construcții vor fi preluate de rețeaua de canalizare ape uzate menajere interioară și conduse către căminul de racord. Din acest cămin prin intermediul a unui racord de canalizare stradală apele uzate menajere vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare a mun. Câmpia Turzii.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță de maxim 50 m unul de altul, conform STAS

3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor. Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip cca. 15 cm, iar în lateral de 20 cm. Căminele de vizitare, care permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor, vor fi realizate din beton armat monolit sau prefabricat, conform STAS 2448-82. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile vor fi protejate prin hidroizolație. Rețelele sistemului de canalizare se vor realiza din materiale agrementate în acest scop.

- **Canalizarea pluvială**

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul șanturilor drumurilor și prin intermediul unor guri de captare ape pluviale. Apele pluviale colectate de pe clădirile propuse vor fi preluate de rețeaua de canalizare ape pluviale interioară și conduse la caminul de racord canalizare pluvială. Apele pluviale de pe parcarile propuse vor fi colectate separat și vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețeaua stradală. Rețelele sistemului de canalizare pluviale se vor realiza din materiale agrementate în acest scop. La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare la data realizării proiectului.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea, în funcție de noile capacități, a rețelei existente în localitate.

Conform avizului de amplasament favorabil Nr. 6010250507457 / 18.05.2026 cu următoarele precizări:

- *Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea;*
- În zonă **Exista rețea electrică de distribuție de *Medie tensiune* | *Joasa tensiune*.**

- **Alimentarea cu gaze naturale:**

Conform avizului de principiu Nr. 14966846/19.03.2025 “în zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale”.

Sistemul de alimentare cu gaze naturale propus pentru acest obiectiv este realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale a mun. Câmpia Turzii cu conducte PE-ID pentru gaze naturale.

Conductele vor fi pozate subteran la o adâncime de minim 1,1 m. La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare la data realizării proiectului.

- **Încălzirea:**

Clădirile propuse vor fi încălzite cu ajutorul centralelor pe gaz metan sau din surse regenerabile de energie.

- **Rețele de telecomunicații:**

În municipiu există rețea de telefonie mobilă și rețea de telefonie fixă și internet.

3.7. Protecția mediului

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

1.Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Inițiatorul prezentului P.U.Z. a avut intenția de a elabora un proiect pentru valorificarea unui teren amplasat în intravilanul mun. Câmpia Turzii, într-un amplasament cu funcțiune mixtă nepoluantă, de servicii, alimentație publică, locuire, având în vedere că aceste funcțiuni sunt cuprinse deja în PUG-ul actual al municipiului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G.-ul localității, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării durabile;

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni agroindustriale nepoluante (inclusiv căi de acces și comunicații, rețele tehnico edilitare-alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim 20 până la 45 % de spațiu verde în fiecare subzone.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale.

Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe hale/ investiții. Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

- înainte de golirea apelor pluviale în rețeaua de canalizare stradală, acestea vor trece prin separatoare de hidrocarburi.

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare (dacă este cazul) generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”
- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

PROTECTIA CALITATII APELOR:

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

PROTECTIA AERULUI:

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic

În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate. În momentul de față întreaga suprafață studiată, de 28 238 mp (C.F. NR. 57194, 57388, 57018, 57171, 57226, 54911) sunt în proprietatea SC Biți Tâmplărie SRL.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare dezmembrări/ cedări de teren pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică.

3.9. Protecția civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adăposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150 m² și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri și comerț; d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
- e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
- f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
- g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
- h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;
- i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje.

3.10. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

Categorii de costuri

Investiția va fi finanțată din fonduri private (SC Biti Tâmplărie SRL); acestea vor fi alocate pentru construcțiile propuse, amenajarea incintei, amenajarea drumurilor de incintă și extinderea rețelelor publice până la obiectivele propuse/ limita parcelelor.

Etapizarea investiției propuse prin P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Campia Turzii al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice și proiectele tehnice pentru realizarea categoriilor de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției preconizate sunt:

- realizarea drumului de incintă- carosabil și pietonal;
- realizarea parcarilor;
- realizarea clădirilor propuse;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- extinderea rețelelor edilitare;

Intervențiile pe teren se referă la:

- autorizarea construcțiilor conform funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, în temeiul reglementărilor specifice zonei de funcțiuni propuse;
- respectarea gradului de construibilitate a terenului și regimul de înălțime propus;
- asigurarea circulației eficiente și a accesurilor carosabile pe terenuri, respectarea reglementărilor privind parcarile și a spațiilor verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin propunerea infrastructurii tehnico-edilitare / racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zona în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă.

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare la fazele de elaborare a documentațiilor tehnice;
- *asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema program: „ PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA SALI DE EVENIMENTE, PENSIUNE, LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA ”;*

Intervențiile prioritare sunt: construirea primei săli de evenimente , realizarea drumului de incintă , amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminatul arhitectural și extinderea rețelelor edilitare.

Aceste categorii de investiții permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată anterior nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Investiția constă în pregătirea infrastructurii, construirea imobilelor și prelungirea rețelelor edilitare aferentă proiectului de Dezvoltare Economică, preconizat a se realiza în termen de 2 ani de zile de la data încheierii contractului de începere a lucrărilor.

Prin urmare, etapizarea și finanțarea lucrărilor, cu respectarea obligațiilor precizate prin Caietul de Sarcini, se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Solicitarea și Obținere Certificate de Urbanism	1 - 2 luni de la aprobarea documentației de urbanism, fără a se limita la întreaga perioadă de valabilitate a P.U.Z. determinată prin HCL	Titularul P.U.Z. / terți interesați
Obținere Autorizații de Construire	cca. 4 luni de la obținerea Certificatelor de Urbanism, dar nu mai târziu de 6 luni de la aprobarea documentației de urbanism	Titularul P.U.Z. / terți interesați
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	1 – 2 luni de la obținerea Autorizațiilor de Construire	Titularul P.U.Z. / terți interesați
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	12 luni de la anunțul privind începerea lucrărilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obținerea Autorizațiilor de Construire	Titularul P.U.Z. / terți interesați
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	1 – 2 luni de la încheierea lucrărilor de execuție	Titularul P.U.Z. / terți interesați

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementari și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Câmpia Turzii;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema de proiect;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;

CertIFICATELE de Urbanism care vor fi eliberate pentru construirea obiectivelor propuse vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Câmpia Turzii.

Data elaborării:	06.08.2026
SC Sard Proiect SRL	S.C. Atelier LFV S.R.L.
arh. urb. BÂRLĂDEANU Cristina	arh. urb. Florin LAZAR