Prestator: EMAR CONS PROIECT SRL

Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu nr. 2; J12/834/07.03.2017; CUI 37166496
e-mail marianafetita@yahoo.com; tel.0264-369642, mobil 0761-636706

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M, ÎMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITĂȚI Câmpia Turzii, str. George Bacovia nr.15	**Pr. nr. 9/2020**

APRILIE 2020

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM Arh.- urb. Mariana FETIȚA

PLAN TOPOGRAFIC Ing. Alexandru PASCU

STUDIU GEOLOGIC Ing. Viorel VALEAN

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă
Borderou
Memoriu general
Regulament de urbanism
Certificat de urbanism
Aviz de oportunitate
Act de proprietate
Avize si acorduri

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. **Date de recunoaştere a documentaţiei**
1.2. **Obiectul lucrării**
1.3. **Surse de documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. **Evoluţia zonei**
2.2. **Incadrare in localitate**
2.3. **Elemente ale cadrului natural**
2.4. **Circulaţia**
2.5. **Ocuparea terenurilor**
2.6. **Echiparea edilitară**
2.7. **Probleme de mediu**
2.8. **Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
3.2. **Prevederi ale PUG**
3.3. **Valorificarea cadrului natural**
3.4. **Modernizarea circulatiei**
3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
3.7. **Protectia mediului**
3.8 **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

U0 - PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII
U1- SITUATIA EXISTENTA
U2- REGLEMENTARI URBANISTICE
U3- REGLEMENTARI EDILITARE
U4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

EMAR CONS PROIECT SRL
Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr. 2
Tel. 0264-369642, mobil: 0761-636706

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	**P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITĂȚI**
Amplasament:	**Câmpia Turzii, str. George Bacovia, nr. 15**
Beneficiari PUZ:	**ALAJMI MAHMOUD si ALAJMI KRISZTINA** Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu nr. 6A, jud. Cluj **RUS ANA si RUS PAVEL-NICOLAE** Câmpia Turzii, str. Decebal nr. 18
Proiectant general:	**EMAR CONS PROIECT SRL** **Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr. 2, jud. Cluj**
Proiectant de specialitate:	**arh.- urb. Mariana FETITA** **Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu, nr. 2, jud. Cluj**
Plan topografic :	**TOPO CAD VISION** **Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr.58**
Studiu geotehnic:	**PFA VALEAN VIOREL** **Turda, str. Dr. Ioan Rațiu, nr. 19/13**
Data elaborarii:	**aprilie 2020**
Nr. Proiect :	**11/2020**

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul plan urbanistic zonal s-a întocmit în baza certificatul de urbanism nr. 56 din 24.03.2020 eliberat de Primăria Municipiului Câmpia Turzii.

Obiectul PUZ-ului constă în modificarea unor reglementări urbanistice stabilite prin PUD 11.463/1999 aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 65/29.11.2000, pentru două parcele de teren cu suprafața totală de 660 m^2, situate în Câmpia Turzii, cartier Sarât, str. G. Bacovia nr. 15-17 și anume:

- Modificarea indicatorilor urbanistici admiși
- Modificarea prevederilor privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor

Prin PUZ se propune modificarea CUT max. de la 0,5 la 0,70 si modificarea retragerii fată de o limită laterală a parcelei de le 3,00 m la 1,00m.

Terenul studiat își păstrează destinatia de zonă pentru constructii de locuinte și functiuni complementare.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date şi informaţii culese din proiecte si studii elaborate anterior: PUG si Regulamentul local de urbanism al Municipiului Câmpia Turzii in vigoare, PUD 11.463/1999 aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 65/29.11.2000, Studiul privind strategia de dezvoltare a municipiului în perioada 2015-2020, bazele topografice ale localității, studii geotehnice din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei si potentialul de dezvoltare

Cartierul Sarât situat în partea sud-vestică a municipiului Câmpia Turzii, s-a dezvoltat mult in ultimii 30 de ani, prin extinderea zonei rezidentiale.

Prin P.U.G. etapa II și P.U.Z. elaborat în anul 1992, s-a introdus in intravilan și s-a parcelat o suprafață de teren de aprox. 48 ha situată in partea de sud-vest a localității, în cartierul Sarât. Funcțiunea preponderentă a zonei era locuințe și funcțiuni complementare. Ulterior o parte din acest teren a fost trecută în proprietate privată, prin aplicarea legii 18/1991 si a Legii 10/2001.

Terenul rezultat, în suprafată de 33,41 ha a fost restudiat prin 2 PUD-uri elaborate in anul 1994 și 1999, păstrându-se caracterul de zonă rezidențială.

Din această suprafață o parte, și anume partea vestică, a fos retrocedată Composesoratului din Câmpia Turzii.

In partea sud-estică și centrală a zonei s-au realizat sau sunt in curs de realizare construcții cu destinația de locuințe, biserică și cămin pt. persoane în vârstă.

Partea nordică a zonei a fost reglementată prin PUZ- Reparcelare teren în vederea construirii de locuinte și functiuni complementare aprobat prin HCL 31/2015 și pe mare parte dintre parcele s-au construit locuinte unifamiliale cu regim mic de înălțime

Această parte a municipiului Câmpia Turzii este o zonă în continuă dezvoltare, păstrându-și caracterul de ansamblu rezidential.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Câmpia Turzii, in Cartierul Sarât, în partea de nord- vest a zonei rezidentiale studiată prin PUD-ul din 1999. Terenul este delimitat astfel:

-la nord strada George Bacovia

-la sud, est si vest – terenuri proprietate privata cu destinatia de curți constructii

Proprietarii terenurilor învecinate sunt:

- vest (G. Bacovia nr. 19) – Deac Ioan – domiciliat în Câmpia Turzii, str. Laminoristilor nr.33
- est (G. Bacovia nr. 13) - Nerghes Ioana Andreea si Nergheș Iuliu Horațiu – domiciliati în Câmpia Turzii, str. Crisan nr. 11
- sud (T. Arghezi) – Florea Victoria – Câmpia Turzii str. V. Alecsandri nr. 16

2.3. Proprietatea asupra terenului și situatia juridică

Zona studiată în această documentație urbanistică, cuprinde 2 parcele de teren cu suprafata totalăde 660 m^2 afle în proprietatea privată a persoanelor fizice beneficiare a prezentului PUZ, astfel:

- terenul pe care se propune realizarea constructiilor pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism este proprietatea soților Alajmi Mahmoud și Alajmi Krisztina, este înscris în CF nr. 53038 cu nr. cad. 53038 și are suprafata de 330,0 mp
- parcela învecinată din partea vestică, înscrisă în CF nr. 53037 cu nr. Cad. 53037 cu suprafata de 330,00m^2, aparține sotilor Rus Ana și Rus Pavel Nicolae care doresc ca în viitor să construiască si ei o locuintă pe parcela ce le apartine si și-au exprimat dorinta de a cuprinde și parcela lor în cadrul acestui plan urbanistic zonal.

Ambele parcele sunt delimitate spre nord de str. George Bacovia ce aparține domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, spre sud, vest și est de proprietati particulare ce aparțin persoanelor fizice sau juridice și care sunt destinate construirii de locuinte și funcțiuni complementare

Terenul este liber de sarcini și are categoria de folosință -”curți construcții”

2.4. Elemente ale cadrului natural

Morfologia terenului: Din punct de vedere geomorfologic terenul este amplasat in zona central-vestica a podisului Transilvaniei. Amplasamentul este in general este plat, cu o usoară declitivitate pe directia est-vest, fiind situat la cota aprox. 304.0

Geologia terenului : Zona studiata se incadreaza din punct de vedere geologic in unitatea central-vestica al bazinului Transilvaniei . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontana, formata in Paleogen datorita prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic ca efect al miscarilor fazei laramice a ciclului tectono-magnetic alpin si s-a definitivat in Neogen.

Depresiunea formata a functionat ca o cuveta de sedimente permitand acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adancime, ca efect al subsidentei continue si accentuate a microplacii Transilvaniei. Ciclul sedimentar Miocen, respectiv Tortonianului, este reprezentat prin :marne, sisturi cu radiolari, dispuse peste Sarmatianul format din marne, argile nisipoase, tuf, etc.

Hidrografia si hidrologia terenului : Cel mai important curs de apa in zona este râul Aries care prin intermediul afluentilor săi locali dreneaza intrega 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 : Campia Turzii, respectiv perimetrul studiat se afla in zona seismica de calcul F avand un coeficient sistemic Ks=0,08 , Tc =0,7 sec, conform normativ P100/2006

Evaluarea Geotehnica : Categoria geotehnica :1

Conditii de fundare : adancimea de inghet in zona studiata este de -0,9 m fata de nivelul terenului natural sau sistematizat. Se va funda in stratul bun de fundare stabilit prin studii geotehnice pentru fiecare parcela in parte la faza DTAC.

Vegetația înaltă este practic inexistentă pe teren, arbori existând numai în vecinătățile construite. Terenul din apropiere, cu destinația de pășune, este deasemenea lipsit de vegetație inaltă.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

In prezent terenul este liber, pe el nefiind edificată nicio construcție. Pe două din parcelele învecinate s-au construit sau sunt în curs de construire locuinte unifamiliale, celelalte parcele sunt libere.

2.6. **Circulaţia**

Strada George Bacovia la care au deschidere cele două loturi studiate, este o strada de categoria a-3-a cu două benzi de circulatie de câte 3 m fiecare si trotuare de 2,50 m pe fiecare parte

Circulatia carosabila in zona este de intensitate medie spre mică, strada George Bacovia fiind o stradă de interes local.

În ceea ce priveste accesele, loturile cu locuine individuale au acces auto si pietonal direct din reteaua stradală existentă.

2.7. **Echiparea edilitară**

Din punct de vedere al utilitatilor, zonele locuite de pe strazile invecinate beneficiaza de utilitatile necesare functionarii (apa, canalizare, gaz, curent electric). Pe str. G. Bacovia extinderea retelelor de utilități este în curs de execuție (faza SF). Constructiile noi realizate se vor racorda la acestea.

Disfunctiuni : Se poate face racordarea la utilitati dupa prelungirea retelelor publice.

2.8. **Probleme de mediu**

Nu sunt probleme speciale care sa necesite intocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Zona limitrofă este în curs de amenajare cu cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate și de recreere, etc.

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatica nu este agresiva fata de betoane şi se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta constructiile.

Pentru protecţia solului, subsolului şi a apelor, cladirile propuse se vor racorda la sistemul de alimentare cu apă şi canalizare centralizat din zonă, prin retelele si branșamentele propuse.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de functionare se va face in locuri special amenajate in incinta fiecarei parcele (puncte gospodăresti).

In zona amplasamentului nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.9. **Opţiuni ale populaţiei**

Optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei coincid cu tema de proiectare tratata prin prezentul plan urbanistic. Acestea vor fi evidentiate cu ocazia procedurii de dezbatere publica derulata impreuna cu Primaria municipiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei studiate, pe domenii, prin lucrări de specialitate elaborate inainte sau în tiplul intocmirii PUZ.

Aceste studii cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv au fost avute în vedere la întocmirea prezentei documentații.

Astfel a fost reactualizat suportul topografic care a stat la baza intocmirii planșelor desenate prin noi măsurători efectuate în sistemul de proiecție STEREO 70, s-a întocmit studiu geotehnic pe parcela pe care se va amplasa obiectivul propus, s-a urmărit evoluția în timp a zonei studiate precum și relația ei cu zonele învecinate, în strînsă legătură cu dezvoltarea întregii localități.

3.2. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate

Conform PUD Cartier Sarât aprobat prin HCL 65/2000 aflat in vigoare la data intocmiri planului urbanistic zonal, amplasamentul studiat se află in zona de locuinte si functiuni complementare, subzona (P7) de locuinte cu loturi cuplate cu regim maxim de inalțime D+P+M , cu functiunea dominantă de locuinte unifamiliale, având următorii indicatori urbanistici:

POTmax.=35%, CUTmax.=0,5, regim de înălțime max. D+P+M.

Distanta fată de aliniamentul străzii – min 5,00m

Distanta fată de limitele laterale de proprietate (stânga/dreapta) – min 3,00 m

Distanta fată de limita posterioară – 3,00m

Imprejmuiri: – Transparente, aspect traforat, H max. 2,00m, soclu max. 0,6 m

Conform PUG si Regulamentului Local de Urbanism, pentru zonele de locuinte cu regim mic de înalțime si functiuni complementare sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici:

POT max. = 35% ;

CUT max. = 0,35 (parter, 4 m la cornisă sau streasina)

CUT max. = 0,70 (P+M /P+1 – 7 m la cornisă sau streasina)

CUT max. = 1,05 (P+1+M – 10 m la cornisa sau streasina)

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul destinat construirii, fiind un teren aproape orizontal, fără elemente geografice și de vegetatie deosebite nu prezintă oportunități de punere în valoare a cadrului natural, mai de grabă se va urmări integrarea viitoarelor construcții in cadrul construit existent.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1 Circulația auto și accese

Din punct de vedere al capacității și al traseelor, strada prevăzută in PUG-ul elaborat in 1999, ce mărgiește amplasamentul studiat corespunde din punct de vedere al capacității și traseului, prin urmare zona de circulații își va păstra caracteristicile propuse. Prin propunerea făcută este asigurat accesul auto la cele două parcele, direct din strada George Bacovia

3.4.2 Parcaje

Se vor asigura parcarile conform legislației in vigoare. In interiorul fiecărui lot de locuință se va prevedea cel puțin un loc de parcare. Se recomandă amplasarea pe fiecare lot a unui garaj auto, care poate fi construcție independentă sau integrată în locuintă.

3.4.3 Circulatia pietonala

Circulatia pietonala va fi organizata pe trotuarele adiacente strazii și aleile interioare ale incintelor și va permite accesul la toate loturile și strazile din vecinatate.

3.5. Zonificarea funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul PUZ se propune modificarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL 65/29.11.2000 pentru **zona de locuinte individuale cu loturi cuplate, cu regim de înalțime max. D+P+M "P7"** in care sunt situate parcelele studiate și crearea unei subzone "P7.1" cu suprafata de 660,00 mp care isi va păstra aceeasi functiune dar se vor modifica indicatorii urbanistici si reglementările privind amplasarea constructiilor pe teren

3.5.1.Bilanţ teritorial

ZONA FUNCȚIONALĂ		Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,					
P7	- SUBZONA DE LOCUINTE CU LOTURI CUPLATE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. D+P+M	660	100%	-	-
P7.1	- SUBZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE ÎNALȚIME MAX. D+P+M	-	-	660	100%
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	**660**	**100%**	**660**	**100%**

3.5.2 Indicatori urbanistici admiși

POT max= 35%
CUT max. 0,35 (pt. constructii parter - 4 m la cornișă sau streașină)
CUT max. 0,70 (pt. constructii D+P+M - 7 m la cornișă sau streașină)
Regimul maxim de înălțime admis – D+P+M (Hmax.=7 m la cornisă /streasină)

3.5.3. Reglementări urbanistice:

Prevederi privind amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament – min.5,00m (se păstrează prevederile existente)
- Amplasarea clădirilor principale (locuinte) față de limitele laterale ale parcelelor
  - pt. parcela cu nr. cad 53038 – min. 1,00m fată de limita proprietății din vest
    - min. 3,00m fată de limita proprietății din est
  - pt. parcela cu nr. cad 53037 – min. 1,00m fată de limita proprietății din est
    - min. 3,00m fată de limita proprietății din vest
- Amplasarea locuintelor față de limita posterioară a parcelei - min. 3,00m

Pozitia fată de limitele laterale est/vest, poate fi modificată (inversată) prin PUD, cu condiția respectării distantelor minime de 3,00 m, respectiv 1,00 m si a codului civil

Anexele gospodărești (garajele și parcările acoperite) pot fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu respectarea codului civil, sau chiar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului, cu condiția de a nu inchide accesul spre curtea din spate a imobilului.

Se vor respecta de asemenea prevederile legale privind însorirea construcțiilor învecinate (Ord. 119/2004, art. 3) si ale Codului civil

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea constructiilot cu utilitati (apă, canal, gaz metan, energie electrică) se va face prin extinderea retelelor edilitare existente sau prin executarea unor retele noi.

3.7. Protecţia mediului

Nu sunt probleme speciale care să necesite intocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Colectarea si evacuarea deseurilor rezultate din procesul de functionare se va face in zone special amenajate in incinta fiecarei parcele. Evacuarea rezidurilor menajere se face in sistem de colectare a gunoiului menajer prin firma specializată de salubritate.

Cap. 4. CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, stabilește reglementări noi privind modul de ocupare a terenurilor și condițiile de construibilitate ale acestora, stabileste modul de racordare la utilitați, accesele la obiective, precum și reglementările privind protectia mediului înconjurător, in corelare cu prevederile P.U.G. si functiunile zonelor invecinate.

Având la bază sursele de documentare si analiza în situ a terenului studiat, ținându-se seama de prevederile Regulamentului General de Urbanism si ale Planurilor Urbanistice întocmite pentru zonele învecinate, precum și de doleantele proprietarilor de teren din zona studiată, rezultă o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare ale localității.

Arh.- urb. Mariana FETIȚA