PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ-SCHIMBARE de DESTINATIE Zona UID 2 si LFCm2 in ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: mun. Câmpia Turzii, str. Abatorului, nr. 12, jud. Cluj

Beneficiar : H&Y TERASAMENTE S.R.L. Com Luna nr. 175
HASIM 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: **P.U.Z. .** SCHIMBARE de DESTINATIE
Zona UID 2 si LFCm2 in ZONA LOCUINTE COLECTIVE
cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BENEFICIARI : H&Y TERASAMENTE S.R.L. Com Luna nr. 175
HASIM S.R.L. Com Luna nr. 97
PROIECTANT GENERAL: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Campia Turzii
Arh. Zamblau Romulus

NUMAR PROIECT: nr. 9/ 2021

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA REDACTARE: 2022

Colectiv de elaborare:
Urbanism :arh. Zamblau Romulus
Studiu topo :ing topo. Pascu Alexandru
Studiu geo: ing. Popa Emil Carol

BORDEROU

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

1. Plan incadrare in PUG	SC. 1:5000	Pl. U1
2. SF Disfunctiuni	SC. 1:5000	Pl. U2
3. SF Prioritati, reglementari	SC. 1:5000	Pl. U3
4. Plan topografic- situatia existenta	SC. 1:750	Pl. U4
5. Reglementari urbanistice et.I	SC. 1:750	Pl. U5
7. Reglementari edilitare	SC. 1:750	Pl. U6
8. Circulatia terenurilor	SC. 1:750	Pl. U7

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- beneficiari: H&Y TERASAMENTE S.R.L.
  Com Luna nr. 175 ,
  HASIM CONSTRUCT S.R.L.
  Com Luna nr. 97
- proiect: P.U.Z. SCHIMBARE de DESTINATIE Zona UID 2 si LFCm2 in Zona LOCUINTE COLECTIVE cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- amplasament: mun. Câmpia Turzii, str. Abatorului, nr. 12, jud. Cluj
  Str. George Cosbuc nr. 43
- proiectant: arh. Zamblau Romulus
  S.C. ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
- numar proiect: 9 / 2021
- faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRARII

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii 'plan urbanistic zonal – locuinte colective cu functiuni complementare consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru reglementarea urbanistica si mobilarea unei zona rezidentiala 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 a unei suprafete de teren ce devine liber dupa desfiintarea cladirilor industriale, cu locuinte colective, modernizarea unei cladiri existente si supraetajarea acesteia cu locuinte colective, la cerintele standardelor de viata moderna.

Actualmente zona se identifica cu 2 unitati teritoriale de referinta UID2 si partial din LFCm3.

- UID2 -Zona unitatilor de productie industriale/ de depozitare existente cu functiunea dominanta de activitati cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare si transport existente avand ca functiuni complementare circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi de protective, sedii de firma, comert, alimentatie publica si echipare edilitara
- LFCm2 cu functiunea dominanta de locuire-locuinte unifamiliale/semicolective existente cu regim mic de inaltime max P+1+M avand ca functiuni complementare intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar/ nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii liberale, dispensar, cabinet medicale, sedii firma cu suprafata utila de max 100 mp.

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

-relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 700 m se face prin str.Abatorului, G. Cosbuc, Baii sau Laminoristilor

-relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 900 m se face prin str.Abatorului, G. Cosbuc, Laminoristilor si Avram Iancu

-relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 1500 m se face prin str.Abatorului, G. Cosbuc, Laminoristilor.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

PUZ-uri elabotate si Regulamentele aferente elaborate in zona strazii G. Cosbuc.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul din strada Abatorului nr. 12 face parte conform PUG din UID2 si partial din LFCm2, in realitate in incinta nu a functionat decat activitati de productie materiale de constructii, sticlarie. Incinta a functionat inainte ca unitate economica de productie iar actualmente ca unitati de depozitare, mici ateliere prestari servicii sau miniproductie.

Amplasamentul din strada G. Cosbuc nr. 43 face parte conform PUG din UID2 si partial din LFCm2, in realitate in incinta nu a functionat decat activitati comerciale desfacere materiale de constructii.

Constructiile existente in ultimi ani au avut o ocupare redusa in cea ce priveste inchirierea pentru diverse activitati economice, sau o fluctuatie a diverselor activitati economice, asadar SC TERASAMENTE doreste desfiintarea cladirilor existente si amenajarea unui complex de locuinte colective cu spatii comerciale la parter, iar SC HASIM CONSTRUCT doreste consolidarea cladirii existente, si supraetajarea cladirii tot cu locuinte colective.

In zona in ultimii ani s-a desfiintat targul de animale de la iesirea spre Viisoara, dar au luat fiinta alte obiective : Sediul Politiei, spatii comerciale, sau in viitor un Centru de colectare legume fructe. In zona exista si o statie de distributie carburanti.

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza ca zona de intrare in Campia Turzii dinspre Viisoara , Triteni de Jos, Ceanu Mare, Frata sa aiba o dezvolare comerciala mai intensa in asa fel ca multi locuitori ai acestor comune sa nu mai strabata municipiul pana la centrele comerciale existente.

Pozitia zonei, cadrul natural şi amenajările efectuate crează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuinte si activităţile comerciale, cu beneficii certe în ceea ce priveşte dezvoltarea economică a localitatii, mai ales ca in municipiul Campia Turzii au luat fiinta multe parcuri industriale si in municipiu este necesara dezvoltarea fondului de locuinte.

Este de stiut ca actualmente in toate orasele si municipiile tendinta de dezvoltare a fondului de locuinte este spre locuinte colective, deoarece terenurile sunt tot mai valoroase, inclusiv cele din extravilan, iar introducerile masive in intravilan a terenurilor pentru contructii de locuinte unifamiliale s-a facut in detrimentul terenurilor agricole. Asadar este foarte benefic pentru toti ca unele zone situate déjà in intravilan si care nu au avut o dezvoltare scontata, sau au destinatii care deranjeaza vecinatatile (cazul de fata) sa primeasca o alta dezvoltare, compatibila cu zonele invecinate. Zona studiata se invecineaza pe 3 laturi cu zole rezidentiale si pe o latura cu zona activitatilor publice.

Din această perspectivă se impune stabilirea unor reglementări urbanistice urgente aferente zonei studiate care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată şi echilibrată pentru activitatile propuse, asigurând totodată respectarea cerinţelor de protecţie a mediului şi ale cadrului natural.

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

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

In imediata apropiere pe strada G. Cosbuc exista 2 zone cu Planuri urbanistice avizate, pentru constructia de locuinte colective. Unul din aceste amsambluri de locuinte colective cu cladiri P+4 sa si realizat..

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este situata in partea de est a municipiului in imediata intrare dinspre Viisoara pe partea sudica a paraului Racosa, face parte din UTR- UID2 si LFCm2, se intinde pe o suprafata de 8292 mp

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord: Paraul Valea Racosa
- in partea de sud-UTR : LFCm2 cu locuinte unifamiliale -proprietati particulare
-in partea de vest : Proprietate particulata Turcu Velu

-in partea de est – Drum de acces cu legatura la str. G. Cosbuc

Accesul la zona studiata este existent din str. G. Cosbuc la imobilul cu nr. 43 si din str. Abatorului la imobilul cu nr. 12.

Strada Abatorului este o strada cu 2 benzi de circulatie carosabila si 2 trotuare contrapuse, avand toate utlitatile.

Strada G. Cosbuc este o strada cu 2 benzi de circulatie carosabila si 2 trotuare contrapuse, avand toate utlitatile.

Relatia zonei studiate cu alte zone de ineres major ale municipiului se realizeaza astfel:
-relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 700 m se face prin str.Abatorului, G. Cosbuc, Baii sau Laminoristilor
-relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 900 m se face prin str.Abatorului, G. Cosbuc, Laminoristilor si Avram Iancu
-relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 1500 m se face prin str.Abatorului, G. Cosbuc, Laminoristilor.

Indici urbanistici conform PUG:

Pentru UID2: POT max 65%; CUT max 1,3 , H max cornisa-12 m

Pentru LFCm2: POT max 35% ; CUT max 0,35 pt parter, H cornisa +4 m; 0,70 pentru P+1, H cornisa +7 m; 1,05 pentru P+1+M, H cornisa +10 m

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conditii geotehnice si hidrogeotehnice

Terenul studiat este situat de pe partea sudica a paraului Racosa are acces din str. G. Cosbuc si str. Abatorului. Terenul este plan situat la cota de cca. 299 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 afluientilor sai locali (Valea Racosa) 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 : Munic. 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

Terenul studiat este situat in LFCm3 zona cuprinsa la intersectia strazilor I. Jianu si Acad. David Prodan.

Morfologia terenului: Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona central-vestica a podisului Transilvaniei. Amplasamentul in general este plat, situat la cota cca. 301.1-301.9 usoara panta de la vest spre E.

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.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN existent

Regimul juridic-proprietatea terenurilor

- imobil teren cu constructii cu suprafata de 4494 mp, situat in mun. Campia Turzii, str. Abatorului, nr.12 inscris in CF 56022, prevazut cu nr. Cad 56022, pe care sunt edificate constructii industriale si edilitare C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, proprietatea SC H&Y TERASAMENTE SRL
- imobil teren cu constructii este inscris in CF 50679, prevazut cu nr cad 50679 cu suprafata de 1930 mp, conform CF, respectiv 2458 mp suprafata reala, proprietatea STATULUI ROMAN cu atribuire in favoarea SC HASIM CONSTRUCT SRL. Pe teren este edificata cladirea C1, inscrisa in CF 50879-C1 prevazut cu nr top 1619/a/1/2/S ; 1619/b/1/2/S ; 1620/1/2/S, proprietatea SC HASIM CONSTRUCT SRL
- imobil teren adiacent constituit din calea de acces la imobilul din str. G. Cosbuc nr. 43 cu suprafata de 572 mp si teren adiacent vaii Racosa cu suprafata de 1296 mp, proprietatea Domeniului public

Terenul studiat are o suprafata toptala 8292 mp, este situat in intravilanul municipiului Campia Turzii.

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins intre strazile Abatorului, G. Cosbuc si Valea Racosei.

Ambele incinte nu au front la strada, au acces la capat de strada

Exista cladiri situate in dreptul accesului, cea ce impiedica traficul greu, si din acasta cauza zona nu a avut o dezvoltare scontata, respectiv se desfasurau activitati de capacitate redusa.

Cladirile existente in care sunt diverse activitati de capacitate mica respectiv depozit de mobila, ateliere diverse, miniberarie sunt cladiri cu vechime cca 60-80 ani, cu structura buna. Incinta a functionat inainte ca unitate economica de productie iar actualmente ca unitati de depozitare, mici ateliere prestari servicii sau mini-productie, deoarece zona nu are accesibilitate redusa privind traficul greu.

Constructiile existente in ultimi ani au avut o ocupare redusa in cea ce priveste inchirierea pentru diverse activitati economice, sau o fluctuatie prea deasa, asadar SC TERASAMENTE doreste desfiintarea cladirilor existente si amenajarea unui complex de locuinte colective cu spatii comerciale la parter, iar SC HASIM CONSTRUCT doreste consolidarea cladirii existente, si supraetajarea cladirii tot cu locuinte colective.

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

Incinta economica a fost infiintata in anii cca 1960-1970 la marginea la o distanta relativ mica fata de zona centrala, in partea de est a localitatii, desi toate activitatile industriale au fost comasate in partea de nord-vest.

Dupa anii 1990 in localitate s-au dezvoltat mai multe zone rezidentiale dintre care si cea situata la nord de valea Racosa, iar aceasta incinta industriala a ramas izolata in interiorul zonelor rezidentiale, avand un impact negativ asupra vecinatatilor.

Deasemenea in aceasta zona a fost un targ de aminale la marginea zonei rezidentiale cu impact negativ asupra populatiei (actualmente desfiintat)

Fata de cele prezentate mai sus, zona de acces in municipiu din partea de est, respectiv dinspre Viisoara, Tritenii de Jos, Frata, Ceanu Mare, etc. reclama stabilirea unor reglementări urbanistice aferente acestei zonei 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:

Administratia publica a luat déjà masuri de desfiintare si stramutare a targul de animale, iar in zona intrare in municipiu pe DJ150 au luat fiinta alte obiective : Sediul Politiei, spatii comerciale, statie de distributie carburanti, in viitor un Centru de colectare legume fructe, dand o importanta majora zonei de intrare in localitate.

Prin infiitarea acestui complex de locuinte colective cu spatii comerciale la parter va creste fara precedent importanta zonei de acces in municipiu.

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza ca zona de intrare in Campia Turzii dinspre Viisoara , Triteni de Jos, Ceanu Mare, Frata sa aiba o dezvolare comerciala mai intensa in asa fel ca multi locuitori ai acestor comune sa nu mai strabata municipiul pana la centrele comerciale existente.

Prin schimbarea de destinatie a UTR- UID2 in zona de locuinte colective va fi eliminat impactul negativ asupra populatiei.

Pozitia zonei, cadrul natural şi amenajările efectuate crează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuinte si activitățile comerciale, cu beneficii certe în ceea ce priveşte dezvoltarea economică a localitatii, mai ales ca in municipiul Campia Turzii au luat fiinta multe parcuri industriale si in municipiu este necesara dezvoltarea fondului de locuinte.

Din această perspectivă se propune desfiitarea unei zone industriale si de depozitare amplasata in interiorul unei zone cu destinatia preponderent de locuinte, astfel se impune stabilirea unor reglementări urbanistice aferente acestei zonei studiate care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată şi echilibrată pentru functiunile propuse, asigurând relatia cu vecinatatile si totodată respectand cerinţele de protecţie a mediului şi ale cadrului natural.

Documentatia de urbanism prin reglementari la nivel de circulatie, va rezolva problemele functionale in zona aflata la sud de paraul Valea Racosei cu acces la capat de strada. Din aceasta cauza se propune ca aceste 2 intrari in incinta sa fie legate intre ele cu o strada carosabila care poate fi deschisa circuitului public.

3.2. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este ocupat de constructii cu destinatie activitati economice (depozitare, miniproductie, prestari servicii, comert).

Disfunctiuni : In incintele studiate exista cladiri amplasate haotic fata o compozitie volumetric-urbanistica, construite in mai multe etape in functie de necesitatile din momentul respectiv, fara a se asigura un flux de circulatie interioara care sa deserveasca activitatea.

Deasemenea amplasarea acestei incinte industriale, intre zonele rezidentiale si cu acces greoi pentru trafic major, aduce disconfort zonei de locuinte.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata este situata de pe partea sudica a paraului Racosa face parte din UTR- UID2 si partial din LFCm2, se intinde pe o suprafata de 8292 mp

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord: Paraul Valea Racosa
- in partea de sud-UTR : LFCm2 cu locuinte unifamiliale -proprietati particulare
-in partea de vest : Proprietate particulata Turcu Velu
-in partea de est – Drum de acces cu legatura la str. G. Cosbuc

ECHIPAREA EDILITARA

Strada Abatorului si str. George Cosbuc, dispune de toate retelele de utilitati :

-retea publica de apa potabila
-retea publica de canalizare menajera
-retea publica de gaze naturale
-retea electrica aeriana de 380-220 V +1 post de tansformare

Percelele existente in zona studiata pot fi racordate la toate utilitatile existente.

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

PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil.

Incintele economice existente amplasate si inconjurate de zone rezidentiale au un impact negativ asupra vecinatatilor chiar daca activitatile sunt reduse.

Prin schimbarea destinatiei zonei din zona industriala si de depozitare in zona rezidentiala cu functiuni complementare in special comert, impactul asupra mediului si a vecinatatilor se reduce semnificativ, respectiv vor avea un impact redus.

Se va amenaja malul drept al Vaii Racosa, se va stabiliza prin realizarea unui drum public adiacent vaii care va fi necesar si pentru lucrarile de intretinere.

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

Taluzurile paraului se vor intretine cu vegetatie adecvata.

Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise la punctele gospodaresti special amenajate pe platforme impermeabile si transportate de firma de salubritate la rampe de gunoi autorizate, in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Realizarea acestor investitii se vor face fara sa fie afectat mediul inconjurator sau vecinatatile.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELEBORATE – PREVEDERI ALE P.U.G.

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

Conform PUG localitatea Campia Turzii si a regulamentului de urbanism zona studiata face parte din UTR- UID 2 si LFCm2, cu urmatorii indicatori :

Pentru UID2: POT max 65%; CUT max 1,3 , H max cornisa-12 m

Pentru LFCm2: POT max 35% ; CUT max 0,35 pt parter, H cornisa +4 m; 0,70 pentru P+1, H cornisa +7 m; 1,05 pentru P+1+M, H cornisa +10 m

Se va tine cont de Regulamentele Locale de Urbanism ale PUZ-urilor aprobate situate in imediata vecinatate.

LOCALIZARE : Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Campia Turzii, cu deschidere la str. Abatorului si George Cosbuc.

DELIMITARI :

Terenul se invecineaza cu :

- in partea de nord: Paraul Valea Racosa
- in partea de sud-UTR : LFCm2 cu locuinte unifamiliale -proprietati particulare
-in partea de vest : Proprietate particulata Turcu Velu
-in partea de est – Drum de acces cu legatura la str. G. Cosbuc

FUNCTIUNEA DOMINANTA :

- UID2 -Zona unitatilor de productie industriale/ de depozitare existente cu functiunea dominanta de activitati cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare si transport existente avand ca functiuni complementare circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi de protective, sedii de firma, comert, alimentatie publica si echipare edilitara
- LFCm2cu functiunea dominanta de locuire-locuinte unifamiliale/semicolective existente cu regim mic de inaltime max P+1+M avand ca functiuni complementare intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar/ nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii liberale, dispensar, cabinet medicale, sedii firma cu suprafata utila de max 100 mp.

DISPONIBILITATI DE TEREN : zona construita si in curs de reconfigurare urbanistica.

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT IN ZONA: regim de inaltime preponderent P+1 si zone de locuinte colective- PUZ-uri aprobate

Starea cladirilor : buna/ f. buna

ELEMENTE PROTEJATE : nu e cazul

REGLEMENTARI PROPUSE :

- **PERMISIUNI**

Se pot elibera certificate de urbanism pentru constructii noi si ulterior daca este necesar pentru extinderea, completarea sau inlocuirea constructiilor propuse conform planului de mobilare (locuinte colective cu functiuni complementare)

Se pot elibera certificate de urbanism pentru consolidari cladiri existente, supraetajarea pana la un regim de inaltime 6 nivele supraterane.

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

- **RESTRICTII**

Este interzisa autorizarea de locuinte individuale, investitii pouante, spatii mari de depozitare de orice fel sau adaposturi de animale tip grajduri colective, accesele si apropierea de zonele rezidentiale existente sau amplasarea constructiilor fata de vecinatati, nepermitand acest lucru.

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

4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia majora in zona este asigurata prin str. G. Cosbuc si str. Abatorului. Accesul din str. G. Cosbuc la zonele functionale propuse se se va moderniza si se va uni cu strada Abatorului, printrun inel carosabil cu sens unic si parcari adiacente avand latimea de min 3,5 m sau 5,0 m in functie de tipul de pacari adiacente (perpendiculare sau longitudinale)

Aleile carosabile vor avea trotuare adiacente cu latimea de minim 1,2 m si in zona spatiilor comerciale de la parter, cu latimea de min 2,5 m.

4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. G. Corbuc nr 43 cu suprafata de 1930 mp
(tratata individual ca si indicatori urbanistici deoarece spatiul comercial este existent)
-functinea dominanta : locuinte colective.
-functiuni complementare: comert, prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii.
-functiuni interzise: activitati poluante, locuinte individuale, anexe gospodaresti, garaje supraterane

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Abatorului nr. 12, cu suprafata de 4494 mp
-functinea dominanta : locuinte colective.
-functiuni complementare: comert, prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii.
-functiuni interzise: activitati poluante, locuinte individuale, anexe gospodaresti, garaje supraterane

ZONA DE CIRCULATIE cu suprafata de 1896 mp
-functinea dominanta : circulatie
-functiuni complementare: spatii verzi

BILANT TERITORIAL / Zona studiata
Zona locuinte colective si functiuni complementare
S teren 6424 ; real 6952 mp
Sc= max 2250 mp; Sd=max 12848 mp
P.O.T. max: 35% (raportat la S reala 33%)
C.U.T. max: 2,0 (raportat la S reala 1,8 %)
Regim max.de inaltime: 6 nivele supraterane (unde este cazul cu retragerea nilelelor superioare pentru a respecta distanta de minim ½ de la limita proprietatilor invecinate)
H max.cornisa: +19,0 m

BILANT TERITORIAL / parcela str. Abatorului 12
S teren 4494 Sc=1400 mp; Sd= 8548 mp
P.O.T. max: 31,2 %

C.U.T. max: 1,9
Regim max.de inaltime: 6 nivele supraterane
H max.cornisa: +19,0 m

BILANT TERITORIAL / Parcela G. Cosbuc 43
S teren 1930 conf CF; 2458 mp reala
Sc existent= 850 mp Sd=4300 mp
P.O.T. max: 44% (35% raportat la suprafata reala)
C.U.T. max: 2,2 (1,8 raportat la suprafata reala)
Regim max.de inaltime: 6 nivele supraterane (unde este cazul cu retragerea nilelelor superioare pentru a respecta distanta de minim ½ de la limita proprietatilor invecinate)
H max.cornisa: +19,0 m

4.5 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

- Zonificare, parcelare

Zona locuinte colective si functiuni complementare cu suprafata de 6424 mp cuprinde :

DESTINATIA	Suprafata (mp)	Procent %
Cladiri	2250	35%
Alei carosabile, platforme, parcari auto	1734	26,9%
Spatii verzi	1460	22,8%
Trotuare, alei pietonale	980	15,3%
TOTAL	6424	100%

Zona de circulatie cu suprafata de 1868 mp cuprinde :

DESTINATIA	Suprafata (mp)	Procent %
Carosabil	1247	66,75%
Trotuare	118	6,32%
Spatii verzi	503	26,93%
TOTAL	1868	100%

- Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

- imobil teren cu constructii cu suprafata de 4494 mp, situat in mun. Campia Turzii, str. Abatorului, nr.12 inscris in CF 56022, prevazut cu nr. Cad 56022, pe care sunt edificate constructii industriale si edilitare C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, proprietatea SC H&Y TERASAMENTE SRL
- imobil teren cu constructii este inscris in CF 50679, prevazut cu nr cad 50679 cu suprafata de 1930 mp proprietatea STATULUI ROMAN cu atribuire in favoarea SC HASIM CONSTRUCT SRL

Pe teren este edificata cladirea C1, constructie edificata pe terenul cu nr top 1619/a/1/2 ; 1619/b/1/2 ; 1620/1/2 , inscrisa in CF 50879-C1 prevazut cu nr top 1619/a/1/2/S ; 1619/b/1/2/S ; 1620/1/2/S, proprietatea SC HASIM CONSTRUCT SRL

- imobil teren adiacent constituit din calea de acces la imobilul din str. G. Cosbuc nr. 43 cu suprafata de 572 mp si teren adiacent vaii Racosa cu suprafata de 1296 mp, proprietatea Domeniului public

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata in vederea construirii de locuinte si dotari complementare

Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public si privat. Nu se modifica

Limita alinierii –alinierea frontului construit este determinata de mobilarea propusa. Deoarece prin studiu se configureaza o zona rezidentiala cu locuinte colective cu accese si circulatii bine determinate este de preferat sa se pastreze mobilarea propusa.

Retragera minima a cladirilor fata de aleile carosabile - 2,0 m pentru a se realiza un trotuar confortabil.

Retragera minima a cladirilor fata de parcarile propuse - 5,0 m

Suprafata parcelei, retrageri

La cladirile existente (care nu se desfiinteaza) se vor pastra distantele actuale fata de limitele parcelelor invecinate si distanta fata de paraul Racosa, dar de propune retragerea nivelelor superioare pentru a respecta distanta de ½ din H cornisa pana la limita de proprietate.

Parcela din str. Abatorului nr. 12

-10,0-10,6 m fata de malul paraului:

-minim 1/2 din inaltime la cornisa fata de limita S

-minim 1/2 m din inaltimea la cornisa fata de limita E

-minim 1/2 m din inaltimea la cornisa fata de limita V

Parcela din str.G. Cosbuc nr.43

-minim 6,0 m fata de malul paraului

-5,92-8,40 m fata de limita S- existenta (retragerea nivelelor superioare pentru a respecta distanta de ½ din H cornisa pana la limita de proprietate).

-24,0 m fata de limita E- existenta

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 pot realiza optional cu subsol, tinadu-se cont de prescriptiile tehnice privind izolarea hidrofuga, deoarece exista in apropiere paraul Racosa, in acest caz demisolul va fi destinat parcarilor auto fara sa intre la calculul CUT. Actualmente se pot realiza pentru locuinte parcari la nivelul solului acoperind un procent de cca 72% din numarul de apartamente estimate.

Estimat 100 apartamente

Necesar parcari conform legii : 34 pt locuinte +14 parcari pr sp comerciale

Parcari asigurate : 86

4.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA :

Se propune retea electrica subterana de joasa tensiune racordata la postul de transformare existent

Iluminatul public se propune cu stalpi metalici cu corpuri de iluminat tip LED montati la distanta de max.35 m

Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransamente subterane de la reteaua propusa.

INSTALATIA DE GAZ:

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

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

INSTALATIA DE APA:

Reteaua publica de apa potabila este existenta in subteranul strazii, retea care a alimentat spatiul comercial si zona industriala. Retelele de apa potabila se vor reface integral dimensionate prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului in functie de consumatori si reteaua de hidranti stradali necesara tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente

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

INSTALATIA DE CANALIZARE:

Racordarea cladirilor nou propuse se va face cu bransamente subterane la reteaua de canalizare nou propusa cu racordare la str. Abatorului si str. G. Cosbuc. Racordurile se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei CA Aries tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente

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

Deorece terenul este invecinat cu Paraul Racosa se propune retea de canalizare pluviala independenta de cea menajera, iar deversarile se vor face in Paraul Racosa prin intermediul denisipatorului si separatorului de hidrocarburi.

5. CONCLUZII

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

Intocmit: arh. ZAMBLAU ROMULUS

