

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

CONSTRUCȚIE HALĂ ANEXĂ PROCESARE NISIP DE CALCAR ȘI PLATFORĂ BETONATĂ

Municipiul Turda, Str. Ștefan Cel Mare, Nr.4, Număr Cadastral 54281.

Proiect: Construcție hală anexă procesare nisip de calcar și platformă betonată

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. TREI LINII SRL

Beneficiar: HOLCIM (ROMÂNIA) S.A.

Semnături



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	4
1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. Concluzii din documentații elaborate.....	4
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	6
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	6
3.2. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	7
3.3. Destinația clădirilor.....	7
3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.	9
3.5. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.	9
3.6. Adâncimea apei subterane.....	10
3.7. Parametri seismici caracteristici zonei.....	10
3.8. Analiza fondului construit existent.....	10
3.9. Echiparea existentă.....	12
4. REGLEMENTĂRI.....	12
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	12
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	13
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	13
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	14
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....	14
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	14
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	14
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	15
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.....	15
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.....	15
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	16
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	16

4.13.	Profiluri transversale specifice	16
4.14.	Lucrări necesare de sistematizare verticală	16
4.15.	Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).....	16
4.16.	Coeficientul de utilizare al terenului	16
4.17.	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	17
4.18.	BILANȚ TERITORIAL	18
5.	Concluzii.....	18
6.	Anexe.....	19
B.	PIESE DESENATE	19
	Încadrare în zonă	19
	Situație existentă.....	19
	Reglementări urbanistice	19
	Reglementări edilitare.....	19
	Regimul juridic al terenurilor	19
	Posibilități de mobilare urbanistică	20

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	S.C. TREI LINII S.R.L.
Inițiator (beneficiar):	S.C. HOLCIM (ROMÂNIA) S.A.
Elaborator (proiectant):	Arh. Băte Marian, Arh. Makar Julia
Data elaborării:	11/2023

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind CONSTRUIREA UNEI HALE ANEXĂ PROCESARE NISIP DE CALCAR ȘI A UNEI PLATFORME BETONATE.

Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 80 din 23.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Turda. În vederea realizării obiectivului propus se propun a fi atinse următoarele aspecte

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația clădirii;*
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale în incinta;*
- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;*
- echiparea cu utilități edilitare;*
- circulația juridică a terenurilor;*

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*

Ternul studiat este situat în partea de Sud a Municipiului Turda, zonă delimitată de Râul Arieș la Vest, drumul județean DJ 161B (str. 22 Decembrie 1989) la Est, zonă pentru unități industriale la

Sud , zonă pentru servicii publice, învățământ și lăcaș de cult la Nord(strada Ștefan Cel Mare). Conform planului urbanistic general, atât terenul studiat, cât și terenurile învecinate, sunt situate în zona de unități industriale și servicii cu caracter industrial.

Terenul pe care se propune realizarea investiției este situat în incinta platformei industriale Holcim.

Funcțiunea dominantă a zonei este de activități industriale.

Fondul construit existent pe platforma industrială Holcim are un regim maxim de înălțime S +5E și este în stare bună.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;

Investiția nu necesită întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică figurează ca și anexe la prezenta documentație.

- Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Strategia de dezvoltare a Municipiului Turda 2017-2023 identifică activitatea industrială ca fiind una dintre principalele surse de poluare. S.C. Cimentul S.A., actualmente Holcim, este evidențiat în strategie ca fiind activitatea ce emite pulberi sedimentabile și dioxid de carbon. Totodată strategia menționează și faptul că poluarea cu oxid de carbon dată de Holcim. și mai ales de circulația auto nu depășește cantitatea maximă admisă la distanța de 500 m de sursă pe direcția S - E și 300 - 400 m.

Conform PUG zona aparține UTR 13, fiind destinată activităților industriale, serviciilor, depozitării, activități conexe ale transporturilor și a instalațiilor tehnico-edilitare. În cadrul acestuia se pot autoriza construcții de obiective noi pe bază de P.U.D. Sunt permise construcții: clădiri cu funcțiuni industriale și depozitare, birouri, clădiri sociale, instalații tehnico-edilitare. Este interzisă amplasarea în zonă a construcțiilor noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii.

Zona de sud-est a UTR aparține zonei protejate cu valoare arheologică, ce impune respectarea regulamentului pentru zone protejate cu valoare arheologică.

Totodată, se impune asigurarea unei distanțe de minim 3,00 m între baza digului râului Arieș și construcții.

Se vor stabili indici de control pentru incintă, în funcție de necesitățile tehnologice.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

Propunerile de temă pe care le înaintează beneficiarul nu intră în contradicție cu funcțiunea generală a zonei și caracterul general, ci vin să îmbunătățească întreaga operațiune prin reducerea costurilor datorită utilizării unor utilaje noi, cu eficiență energetică ridicată, o mai bună calitate a produsului final datorată proceselor de prelucrare mai precise, o îmbunătățire a condițiilor de siguranță la locul de muncă prin utilizarea tehnologiei moderne ce include caracteristici de siguranță avansate, o mai bună gestionare a resurselor datorită gradului ridicat de echipare a noilor utilaje cu echipament de monitorizare și gestionare a resurselor și nu în ultimul rând prin reducerea impactului asupra mediului prin utilizarea acestor noi utilaje proiectate cu accent pe sustenabilitate.

Așadar, utilizarea tehnologiilor noi în prelucrarea nisipului de calcar poate aduce beneficii semnificative atât din punct de vedere economic, cât și din perspectiva calității produsului și a sustenabilității.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul destinat obiectivului “Construcție hală anexă procesare nisip de calcar și platformă betonată” ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Municipiul Turda pe strada 22 Decembrie 1989 - DJ 161B.

Accesul principal pe amplasament se realizează din partea de Est a terenului din strada 22 Decembrie 1989 – DJ 161B. În prezent strada menționată în dreptul amplasamentului studiat are o lățime variabilă 13 - 15m având un profil transversal de la dreapta spre stânga, pe direcția de mers spre zona centrală a municipiului, compusă din: trotuar , pistă biciclete, zonă verde, 2 benzi carosabile, trotuar și zonă verde.

În momentul de față sunt asigurate condițiile de accesibilitate în incintă a autovehiculelor de transport marfă și a celor de transport persoane.

Parcarea autovehiculelor este asigurată în incintă.

Amplasamentul studiat dispune și de un acces pe cale ferată ce asigură atât transportul materiei prime, cât și a materiei finite.

Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Soluția de organizare funcțională este condiționată de construcțiile existente pe amplasament și de forma terenului disponibil.

Terenul studiat este situat în partea de Sud a Municipiului Turda, zonă delimitată de Râul Arieș la Vest, drumul județean DJ 161B str. 22 Decembrie 1989 la Est, zonă pentru unități industriale la Sud , zonă pentru servicii publice , învățământ și lăcaș de cult la Nord.

Terenul face parte din intravilanul municipiului Turda. Conform planului urbanistic general

atât terenul studiat cât și terenurile învecinate sunt situate în zona de unități industriale și servicii cu caracter industrial.

Folosința actuală a terenului este de curți construcții conform mențiunilor din CF, având o suprafață de 151863 mp.

Vecinătăți:

- Proprietăți private la (**Nord**), Nr. Cad: 65570 – S.C. SARA IMPEX SRL, Nr. Cad.: 51542 – S.C. BOGA SERV S.A. CLUJ, Nr. Cad.: 54280 – S.C. BASARABIA CONSTRUCT SRL; Nr. Cad.: 54118 – S.C. AUTO CASA SRL, terenuri pe care se găsesc construcții.
- Râul Arieș la (**Vest**), terenul studiat se învecinează cu traseul râului pe toată lungimea limitei de proprietate din Vest.
- Proprietate publică la (**Est**), terenul studiat se învecinează cu traseul străzii 22 Decembrie 1989 – DJ 161B pe toată lungimea limitei de proprietate din Est.
- Proprietăți private la (**Sud**), Nr. Cad.:51617 - SC LEEF LOGISTIC PARK SRL, SC NUHA TRADING COMERCIAL SRL – teren liber de construcții.

3.2.Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Pe terenul studiat, identificat cu Nr. Cad.: 54281, înscris în cartea funciară Nr. 54281 Turda, există mai multe construcții:

Suprafața Construită Existentă = 22032 mp.

Suprafața Desfășurată Existentă = 49822 mp.

Platforme carosabile = 4250 mp.

Parcare auto și camioane = 7712 mp.

Alei Pietonale = 3800 mp

Pe terenul studiat se regăsesc și zone verzi amenajate realizate prin plantări de spații înierbate cu gazon și conifere (TUIA) în suprafață de 40500 mp.

Teren liber neamenajat = 73569 mp.

Total suprafață teren = 151863 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter mixt compus din industrie, servicii, comerț, producție și depozitare.

3.3. Destinația clădirilor

Pe terenul studiat există un număr considerabil de clădiri:

C1 - S. construită la sol:28381 mp; INCINTĂ S.C. "HOLCIM (ROMÂNIA)" S.A. - CIMENT

- TURDA, cu teren aferent, prevăzut cu alei, rețele de apă, gaz, electricitate și canalizare.*
- C1 Face referire la incinta compusă din însumarea suprafețelor clădirilor existente pe amplasament.*
- C6 - S. construita la sol:676 mp; HALĂ TURNĂTORIE: P+1.*
- C8 - S. construita la sol:774 mp; ATELIER MAȘINI UNELTE P+1.*
- C9 - S. construita la sol:347 mp; ATELIER M.T.O.*
- C10 - S. construita la sol:674 mp; CLĂDIRE PRODUCȚIE HALĂ DEPOZIT..*
- C11 - S. construita la sol:10 mp; CABINĂ PAZĂ REF.*
- C12 - S. construita la sol:758 mp; SEDIU ADMINISTRATIV corpurile A și D.*
- C13 - S. construita la sol:853 mp; SEDIU ADMINISTRATIV corpurile B și C.*
- C17 - S. construita la sol:4509 mp; HALĂ DEPOZITARE CALCAR ZGURĂ.*
- C18 - S. construita la sol:67 mp; ATELIER MECANIC BOBINAJ;*
- C19 - S. construita la sol:699 mp; ATELIER MECANIC BOBINAJ, P+1.*
- C20 - S. construita la sol:451 mp; CLĂDIRE STAȚIE TRANSFORMARE 2.*
- C21 - S. construita la sol:1524 mp; - ÎNSĂCUIRE CIMENT ALB, parțial P+2.*
- C22 - S. construita la sol:16 mp; CLĂDIRE POD BASCULĂ ÎNSĂCUIRE;*
- C23 - S. construita la sol:1689 mp; SILOZURI CIMENT 28-39 (12 buc.).*
- C24 - S. construita la sol:526 mp; HALĂ ÎNSĂCUIRE CIMENT, MAGAZIE AMBALAJE ÎMPACHETARE, CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ C.F.N;*
- C25 - S. construita la sol:2076 mp; HALĂ MORI CIMENT 6-9, parțial P+3;*
- C26 - S. construita la sol:471 mp; CLĂDIRE COMPRESOARE DE AER, și MOARĂ CIMENT;*
- C27 - S. construita la sol:338 mp; CLĂDIRE STAȚIE TRANSFORMARE nr.1, prev. cu P+1;*
- C28 - S. construita la sol:228 mp; PAVILION TEHNIC, prev. cu P+2;*
- C29 - S. construita la sol:1262 mp; HALĂ MORI BRUTE 4-7;*
- C38 - S. construita la sol:167 mp; SILOZ CLINCHER.*
- C39 - S. construita la sol:155 mp; HALĂ STAȚIE DE APĂ CENTR. DE FORȚĂ.*
- C40 - S. construita la sol:1695 mp; HALĂ MORI CIMENT nr.10 construcție parțială P+5.*
- C41 - S. construita la sol:274 mp; HALĂ EXPEDIȚIE CIMENT VRAC ÎN CAMIOANE.*
- C42 - S. construita la sol:1023 mp; COPERTINE LA RAMPA DE DESCĂRCARE C.F. - 2 buc.*
- C43 - S. construita la sol:752 mp; PARCARE AUTO EXTERIOARĂ (poarta 2)*
- C47 - S. construita la sol:18 mp; CASĂ SUFLANTE, cu 1 nivel.*
- C44 - S. construita la sol:5634 mp; PARCARE CAMIOANE.*
- C45 - S. construita la sol:1326 mp; PARCARE AUTO INTERIOARĂ.*
- C46 - S. construita la sol:4250 mp; - PLATFORMĂ BETONATĂ DE CIRCULAȚIE AUTO.*

Totodată în cartea funciară se regăsesc mai multe corpuri de clădiri care au fost demolate de pe amplasament, dar care nu au fost radiate din cartea funciară.

C7 - S. construita la sol:187 mp; MAGAZII, ATELIER ELECTRIC, STAȚIE ELECTRICĂ.

C14- S. construita la sol:449 mp; MAGAZIE CENTRALĂ MATERIALE, prevăzută cu P + 1;

C15 - S. construita la sol:1321 mp; - HALĂ CONCASARE ARGILĂ -, hală parter, cu cale de rulare pentru pod rulant;

C16 - S. construita la sol:24 mp; CLĂDIRE PENTRU ANTRENARE USCĂTOR.

C30 - S. construita la sol:701 mp; BAZINE PENTRU PASTĂ nr.1-6, cu Sc=116,90x6mp;

C31 - S. construita la sol:1276 mp; BAZINE OMOGENIZARE nr.3&4, cu Sc=637,90x2mp;

C32 - S. construita la sol:125 mp; CLĂDIRE POMPE DE PASTĂ;

C33 - S. construita la sol:243 mp; CLĂDIRE ENERGETICĂ CUPTOARE 8-9, CLĂDIRE ENERGETICĂ PENTRU CUPTOR 7.

C34 - S. construita la sol:22 mp; COȘ DE FUM (C7).

C35 - S. construita la sol:294 mp; CUPTOR CLINCHER nr.7.

C36 - S. construita la sol:2220 mp; PLATFORMĂ CUPTOARE 7-9.

C37 - S. construita la sol:50 mp; - SILOZ CLINCHER.

Total Suprafață demolată = 6912 mp.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii:

Domeniul public – strada 22 Decembrie 1989.

Domeniul privat – proprietate a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul destinat construirii obiectivului este în proprietatea privată a S.C. HOLCIM (ROMÂNIA) S.A.

3.5. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul constructiei este localizat in zona plana, apartinand Campiei Vlasiei; local nu se manifesta alunecari de teren sau procese erozionale.

Geologic, arealul considerat este situat pe depozite cuaternare, constituite din aluviuni, alcatuite din nisipuri și pietrișuri

Forajul executat a semnalat existenta unei litologii constituite din pietrisuri poligene care stau pe argile mamoase; superior prezinta un material de umplutura.

Rezultatele analizelor geotehnice (limite Atterberg, gramu)ometrie, greutate volumetrica, etc.),

sunt prezentate în fișele anexa ce au și o coloana litologică sintetică, amplasarea forajelor. Au fost calculați parametri derivați : indicele porilor, porozitate, indicele de plasticitate, indicele de consistență.

3.6. Adâncimea apei subterane

Nivelul freatic nu a fost întâlnit în foraje.

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Codului de proiectare seismică - prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ PI 00/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime, valoare numită "accelerație pentru proiectare" iar condițiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colt) T_c a spectrului de răspuns și reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Din zona teritoriului României în termeni de perioadă de control (colt) a spectrului de răspuns, $T_c = 0,7$ s, iar după zonarea în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare $a_g = 0,10g$.

3.8. Analiza fondului construit existent

Istoria fabricii începe la 20 mai 1913. Fabrica a fost fondată de Pesti Magyar Kereskedelmi Bank, împreună cu Wiener Bodencredit Anstalt și F.L. Smidth et Co. Copenhaga. Capitalul investit a fost de 4,5 milioane coroane. Punerea în funcțiune este consemnată în anul 1916.

În 1922, fabrica a fost cumpărată de societatea franco-română "Ciment Titan" din București. Producția fabricii a crescut de la 5.640 t/an în 1919, la 84.000 t/an în 1927, când la Turda se producea 23% din cimentul produs în România. Fabrica era cea mai mare unitate de profil dintre cele 11 fabrici de ciment din țară. Până când a reușit să școlarizeze tineri autohtoni, conducerea fabricii a apelat la muncitori calificați străini. Pentru cei care munceau la "Cimentul", conducerea fabricii a construit o "colonie". Aceasta era compusă din clădiri pentru locuit, un magazin și un club.

În 1926, întreprinderea turdeană de ipsos a fuzionat cu Cimentul Turda.

În 1940, la Fabrica de Ciment lucrau 474 muncitori, dintre care 326 erau necalificați. Oricum, acești foști muncitori interbelici își amintesc că salariul pe care îl aveau le asigura o viață destul de confortabilă, mai bună decât aceea a agricultorilor.

Fabrica s-a implicat și în viața comunității locale. Memoria colectivă păstrează amintirea

contribuției pe care a avut-o Fabrica de Cement la construirea Catedralei Ortodoxe din centrul orașului în 1935 (a furnizat cimentul necesar pentru ridicarea lăcașului de cult).

În perioada postbelică comunistă fabrica s-a numit la început "Victoria socialistă", apoi "Combinatul pentru Lianți și Materiale Refractare".

SC Cementul SA Turda a fost înființată ca societate pe acțiuni în baza Legii nr.15/1990 și HG nr.1176/1990, pe structura vechiului "Combinat de Lianti si Materiale Refractare". Obiectul de activitate: producerea și comercializarea de ciment, var și ipsos.

Între fostul FPS (Fondul Proprietății de Stat) și firma HOLDERBANK Financiere Glasis Ltd cu sediul în Elveția s-au încheiat între 1997-1998 contracte pentru 51% din acțiunile SC Cementul SA Turda.

După ce SC Cementul SA Turda a fost cumpărată în 1997 de grupul elvețian HOLDERBANK, denumirea grupului a devenit Holcim. Practic, a fost prima investiție a puternicului concern elvețian în România. Ulterior, Holcim a cumpărat și alte societăți producătoare de ciment din România și a deschis o serie de stații de betoane.

În anul 1998 s-a înființat unitatea separată SC Gypsum Turda SRL.

Evoluția fabricii de ciment Turda sub egida HOLCIM:

2000 • Modernizarea liniei cuptorului 7 – clincher gri (3 milioane USD).

2001 • Se modernizează centrul de expediție (5 milioane Euro) și se construiește o nouă clădire administrativă și o cantină pentru angajați (1 milion Euro).

2003 • Se oprește producția de ciment gri. Implementarea Sistemului de Management Integrat și certificarea acestuia de către TÜV Rheinland.

2004 • Se modernizează singura linie de producție a cimentului alb din România (3,5 milioane Euro). Se finalizează terminalul de descărcare a cimentului gri produs la Aleșd și transportat pe cale ferată.

2007 • Se oprește producția de ciment alb. Fabrica se concentrează pe livrarea de ciment gri, producția de agregate (filer și calcar) și de produse pentru aplicații speciale. Se modernizează terminalul de ciment gri și producția de cimenturi speciale (4 milioane Euro) și se inaugurează o nouă stație mobilă de concasare (2 milioane Euro).

2010 • Se inaugurează, pentru Holcim și pentru clienți, Laboratorul Regional Turda care oferă servicii integrate pentru ciment, betoane și agregate.

Locația aleasă pentru amplasarea noilor obiective – 5 silozuri pentru depozitarea sortului rezultat, 2 silozuri de tranzit, utilaje de transport și procesare a materiei prime, platforme betonate și platforme carosabile este în strânsă legătură cu procesul tehnologic existent.

Din aceste considerente construcția nou propusă se propune a se amplasa în zona centrală a

amplasamentului studiat în vecinătatea a două construcții existente C17 - HALĂ DEPOZITARE CALCAR ZGURĂ și C19 -ATELIER MECANIC BOBINAJ, P+1.

Construcția propusă se va racorda la groapa de recepție a materiei prime existentă pe amplasament, groapă ce va alimenta și noile instalații propuse a se realiza pe amplasament.

3.9.Echiparea existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul) precizându-se echiparea existentă.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentarea cu apă – Atât zona cât și incinta Holcim dispune de rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă este realizată din rețeaua publică existentă de pe strada 22 Decembrie 1989.

Canalizarea menajeră și pluvială - În zonă există rețea de canalizare menajeră și pluvială aferente străzii. Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei ce sunt deversate în rețeaua de canalizare din zonă prin trecerea lor în prealabil prin separator de hidrocarburi. Apele uzate menajere rezultate activităților din incintă sunt deversate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC.

Alimentare cu energie electrică - Pe strada 22 Decembrie 1989 în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații: – rețele electrice aeriene inclusiv iluminat public; Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza din rețeaua electrică existentă pe amplasament. Construcțiile propuse nu necesită realizarea de noi branșamente la rețeaua electrică.

Telefonie - Imobilele aflate în prezent în zona studiată beneficiază de rețele de telefonie fixă sau mobilă de la furnizorii existenți pe piața GSM de telefonie și internet.

Alimentarea cu caldură se realizează din centrala termică industrială ce produce apă caldă, apă fierbinte sau aburi.

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin tema propusă de beneficiar se propune construirea unei (hală anexă) – silozuri pentru depozitarea sorturilor de nisip de calcar, utilaje pentru transportul (benzi transportoare, elevatoare) și procesarea (concasare, sortare), nisipului și construirea unei platforme betonate și a unei alei carosabile având următoarele capacități:

1. *Ansamblu transport, procesare, depozitare, distribuție a nisipului de calcar Suprafața construită = 250 mp, Suprafața desfășurată = 410 mp.*

Dimensiuni în plan 39,00 m x 16,00 m

H max = 34,00 m

2. *Platformă betonată în suprafața de 1100 mp.*

Dimensiuni în plan 31,00 m x 42,00 m

3. *Alee carosabilă pentru accesul autovehiculelor de transport în suprafața de 1100 mp*

Dimensiuni în plan 183,00 m x 6,00 m

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoia de derulare a investiției.

Funcțiunea principală va fi de:

Ansamblu transport, procesare, depozitare, distribuție a nisipului de calcar.

Clasa de importanță III, Categoria de importanță C.

Ansamblul va avea o structură metalică dispusă pe o fundație tip radier general.

Pe structura metalică se vor monta utilaje și echipamente parte componente ale ansamblului, benzi transportoare, solozuri pentru depozitare și transfer ale materiei prime, platforme de lucru.

Partea de instalații și utilaje se va închide perimetral și se va acoperii cu panouri termozilante pentru a fi ferite de intemperii și pentru a atenua eventualul zgomot produs de aceste utilaje. Închiderea perimetrale și acoperirea se vor realiza până la cota de +34,00 m.

Recepția agregatelor – se realizează în buncărul de recepție existent, buncăr situat în partea de Nord a amplasamentului în zona platformei carosabile C46.

1. *Sistem de uscare și concasare (concasor cu rotor închis) a agregatelor.*

2. *Separator static aspirație (30000 m³/h aer).*

3. *Ridicare (elevator) și screening (cernere).*

4. *Silozuri pentru depozitare (250m³) și sistem de descarcare în BIG – BAGS.*

5. *Silozuri pentru produse finite (60 m³)*

6. *Structură metalică ce adăpostește zona de măcinare a calcarului (închideri perimetrale din panou termoizolant, cu învelitoare din panou termoizolant.*

7. *Camera compresoarelor (instalație pneumatică).*

8. *Panou de control și instalație electrică.*

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

5 x Silozuri de stocare a nisipului:

– Diametrul silozului 5 m; - Capacitate 250 m³/siloz;

2 x Silozuri de stocare a nisipului:

Diamentul silozului 3.5 m; - Capacitate 60 m³/siloz;

Zona închisă ce adăpostește utilajele și instalațiile:

Dimensiuni 8.52 x 6.59 și 25.49 x 6.88 pentru zona de peste silozuri, Suprafața etajului parțial 160 mp.

Rezultă o suprafață construită egală cu 250 mp și o suprafață desfășurată egală cu 410 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

Construcția se va amplasa la o distanță de 100 m față de limita de proprietate din Nord.

Construcția se va amplasa la o distanță de 275 m față de limita de proprietate din Sud.

Construcția se va amplasa la o distanță de 235 m față de limita de proprietate din Est

Construcția se va amplasa la o distanță de 124 m față de limita de proprietate din Vest.

Accese pietonale și auto

Atât accesul auto cât și accesul pietonal se realizează din strada 22 Decembrie 1982 prin utilizarea accesului existent.

Acces utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii în incinta Holcim se poate realiza din Strada 22 Decembrie 1989. Accesul utilajelor de stingere la clădirile existente și la corpurile noi propuse se poate realiza prin utilizarea căilor de circulație existente în incintă, căi de circulație cu un profil transversal suficient ce poate să asigure accesul mașinilor de intervenție la toate clădiri existente pe amplasament și la clădire noi propuse.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate. Caracterul ansamblului de procesare a nisipului de calcar este de natură industrială la fel ca cel al clădirilor existente pe amplasament.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația auto și circulația pietonală sunt asigurate prin intermediul drumurilor de incintă, a aleilor pietonale cât și a pistelor pentru biciclete existente.

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de transport la ansamblul de procesare a nisipului de calcar este necesară realizarea unui drum de incintă. Drumul de incintă se va realiza pe direcția Nord-Sud prin conectarea platformei carosabile C46 din Nord cu platforma

carosabila din zona corpului de clădire C20 din sudul amplasamentului. Drumul de incintă pentru vehiculele de transport se va realiza din beton pe o fundație din straturi compactate succesiv din balast și va avea amenajată și o cale de acces pietonală.. Pentru accesul autovehiculelor de transport în zona de încărcare BIG-BAG se propune realizarea unei platforme betonate propusă a se realiza pe o fundație din balast compactat în straturi succesive.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Amplasarea obiectivelor în caru terenului, s-a realizat luând în calcul fluxul tehnologic existent. Ansamblul de procesare a nisipului de calcar se va conecta pe fluxul tehnologic existent.

Recepția agregatelor – se rezlizează în buncărul de recepție existent, buncăr situat în partea de Nord a amplasamentului în zona platformei carosabile C46.

Rezlizarea investiției nu va afecta cadrul natural existent în vecinătatea amplasamentului (Râul Arieș), noile construcții se vor amplasa în incinta platformei industriale între clădirile existente.

Prin locația aleasă pentru amplasarea ansamblului de procesare a nisipului de calcar se asigură o distanță de minim 3,00 m între baza digului râului Arieș și construcții, noile construcții fiind amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de cursul râului Arieș.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Descriere

Deoarece amplasamentul studiat se învecinează cu râul Arieș pe limita de proprietate din Vest, iar din analiza documentațiilor existente (PUG Turda) reiese că de-a lungul acestuia s-a constituit o zonă protejată cu valoare peisagistică, se impune preluarea regulamentului cu privire la amplasarea de construcții în această zonă. Se va asigura o distanță de minim 3,00 m între baza digului râului Arieș și construcții.

În ceea ce privește zona de sud-est a UTR ce aparține zonei protejate cu valoare arheologică, menționăm că din analiza proprie a încadrării terenului în PUG, platforma industrială Holcim se află la o distanță considerabilă față de zona cu valoare arheologică reprezentată grafic pe planșa de reglementări a planului urbanistic general al Municipiului Turda.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice în timpul lucrărilor, beneficiarul va sista lucrările de construcții, în vederea solicitării autorizației de săpătură arheologică și executării cercetărilor arheologice preventive, conform normelor legislative în vigoare.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Construcțiile ce fac obiectul acestei lucrări nu vor influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Realizarea investiției nu aduce cu sine o mărire

a capacității de procesare a nisipului de calcar. Prin implementarea investiției se dorește diversificarea paletei de produse ce se pot comercializa către terți.

Utilizarea acestor noi utilaje proiectate cu accent pe sustenabilitate contribuie la reducerea impactului asupra mediului.

Utilizarea utilajelor noi în prelucrarea nisipului de calcar poate aduce beneficii semnificative atât din punct de vedere economic, cât și din perspectiva calității produsului și a sustenabilității. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

După finalizarea lucrărilor de construcție se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi (TUIA) în jurul ansamblului pentru procesarea nisipului de calcar cât și de-a lungul traseului carosabil nou propus.

4.13. Profiluri transversale specifice

Obiectivul propus nu necesită realizarea de accese noi, accesul existent în incinta Holcim este suficient pentru satisfacerea nevoilor de trafic.

Obiectivul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cota terenului din curte se va amenaja și betona astfel încât să asigure accesul auto și să preia apele pluviale astfel încât să fie dirijate spre rigolele propuse în incintă și apoi dirijate spre canalizarea pluvială a străzii prin trecerea lor în prealabil prin separator de hidrocarburi.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

Construcțiile vor fi amplasate în zona edificabilă propusă situată în zona centrală a incintei în imediata vecinătate a construcțiilor existente C17 și C19.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H coamă = 34.00 m de la ±0.00

H streșină = 31.00 m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 18,56 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 18,72 %

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,27

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0,27

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică, Alimentare cu apă rece, Alimentarea cu caldură a imobilului, Canalizare/ ape uzate menajere, Instalații de telecomunicații

Alimentarea cu apă – Atât zona cât și incinta Holcim dispune de rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă este realizată din rețeaua publică existentă de pe strada 22 Decembrie 1989.

Canalizarea menajeră și pluvială - În zonă există rețea de canalizare menajeră și pluvială aferente străzii. Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei ce sunt deversate în rețeaua de canalizare din zonă prin trecerea lor în prealabil prin separator de hidrocarburi. Apele uzate menajere rezultate activităților din incintă sunt deversate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC.

Alimentare cu energie electrică - Pe strada 22 Decembrie 1989 în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații: – rețele electrice aeriene inclusiv iluminat public; Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza din rețeaua electrică existentă pe amplasament. Construcțiile propuse nu necesită realizarea de noi branșamente la rețeaua electrică.

Telefonie - Imobilele aflate în prezent în zona studiată beneficiază de rețele de telefonie fixă sau mobilă de la furnizorii existenți pe piața GSM de telefonie și internet.

Alimentarea cu caldură se realizează din centrala termică industrială ce produce apă caldă, apă fierbinte sau aburi.

Ansamblul de procesare a nisipului de calcar necesită alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz la arzător.

Deoarece incinta dispune de branșamente la utilitățile mai sus menționate nu este necesară realizarea de noi branșamente.

Soluțiile definitive privind asigurarea utilităților la obiectivul propus vor fi stabilite în cadrul proiectului tehnic.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	151863	100	14,50%	0,32
Suprafata construita la sol				
Construcții existente	22032	14,50		
TOTAL S.C.	22032	14,50		
TOTAL S.D.	49822			
Circulații pietonale	3800	2,08		
Circulații auto și parcare	11962	7,87		
Spații verzi amenajate	40500	26,66		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	151863	100	14,67%	0,33
Suprafata construita la sol				
Construcții existente	22032	14,50		
Construcții propuse	250	0,16		
TOTAL S.C.	22282	14,67		
TOTAL S.D.	50232			
Circulații pietonale	4555	3		
Circulații auto și parcare	13062	8,60		
Spații verzi amenajate	38792	25,53		

5. Concluzii

- Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC). După obținerea aprobării P.U.D., investitorul, pe baza C.U. emis de primăria Turda, va putea trece la fazele DTAC de proiectare. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. Planul urbanistic de detaliu va constitui criteriul de impunere a condițiilor urbanistice în scopul eliberării Autorizației de construire.

- Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit.

Șef Proiect:

Arh. Makar Julia

Întocmit:

Arh. Bâte Marian

