

# STUDIU DE FUNDAMENTARE

## MEMORIU DE PREZENTARE

### Cap.1-INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- beneficiari: SUCIU ALEXANDRA-REBECA si SUCIU CRISTIAN -VASILE  
Municipiul Campia Turzii, str. Gh. Baritiu, nr. 42, ap.1, jud Cluj

proiect: PUZ: - PARCELARE si REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE,

Munic. Campia Turzii, str. Arhiep. Teofil Herineanu, nr. 7, jud Cluj

proiectant: arh. Zamblau Romulus

S.C. ZAMPROIECT SRL Campia Turzii

- numar proiect: 5 / 2024

#### 1.2. Obiectul studiului:

Studiul de fundamentare reprezinta analiza problematiceilor teritoriului studiat in relatie cu celelate zone, pe domenii de specialitate.

Rezultatele si concluziile acestor studii vor fi concretizate in reglementarile din PUZ si in regulamentul acestuia.

Studiul de fundamentare prezinta concluzii actuale. Daca au fost realizare si alte studii de dezvoltare a zonei cu vechime maxima de 2 ani, se poate tine cont de ele.

Studiul de fundamentare poate fi structurat astfel:

#### STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter consultativ

Studiul de fundamentare cu caracter consultativ priveste evidentiarea unor optiuni ale populatiei legate de dezvoltarea urbanistica a zonei studiate. Ele se elaboreaza in baza sondajelor, anchetelor socio-urbanistice efectuate in randurile populatiei, specialistilor si institutiilor.

Nu este cazul de un studiu de fundamentare cu caracter consultativ, este suficient consultarea publicului interesat la nivel de PUZ, deoarece investitia nu reflecta obiective de interes public sau sa fie investitii cu finantare din bugetul local sau national. Deasemenea nu vor fi schimbari la nivel de UTR. Prin PUZ-ul realizat se va face o parcelare si se propun reglementari urbanistice pentru construirea de locuinte unifamiliale identice cu cele propuse in PUG -UTR-LFCm3.

#### STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter analitic

Studiul de fundamentare cu caracter analitic priveste caracteristicile zonei, printre care se regasesc:

- a) **Aducerea la zi a suportului topografic cu identificarea tuturor obiectelor din teren (cladiri, drumuri, alei, retele edilitare zone verzi) si a tuturor vecinatatilor.**

Planul topografic cu situatia existenta a fost actualizat in anul 2024, in coordonate STEREO 70 cu cote de nivel raportate la Marea Neagra.

- b) **Regimul juridic al terenului studiat**

Imobilul conform PUG Campia Turzii, - apartine UTR LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm3 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, este inregistrat in CF 56705 cu nr cad 56705, cu suprafata de 2000 mp si respectiv CF 57215 cu nr cad 57215 cu suprafata de 1500 mp

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire: locuinte unifamiliale / semicolective-max 4 ap) propuse cu regim mic de inaltime P-P+M- P+1+M

Funcțiunile complementare admise in zona sunt: întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii liberale, dispensare, cabinete medicale, sedii firma, dacă s-a utilizat este sub 100 mp, grădinițe / creșe cu suprafață utilă sub 100 mp și să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, parcuri, garaje, grădini, spații verzi, locuri de joacă pt copii, echipare

edilitara.

Utilizari permise cu conditii : extinderi, adaugiri pentru ridicarea confortului care sa nu depaseasca 30 mp la sol, mansardarea podurilor pe baza de expertiza

Utilizari interzise : discoteca, club, unitati productive poluante sau incomode care genereaza trafic, unitati agro-zootehnice, ateliere , spalatorii auto, curatatorii chimice, depozite en gros, colectare deseuri, etc.

**c) Conditii geotehnice si hidrogeotehnice**

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 raul Aries care prin intermediul afluentilor sai 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  $K_s=0,08$  ,  $T_c=0,7$  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. Terenul este constituit din umpluturi tasate de-a lungul timpului. Se va funda conform solutiei tehnice impuse de inginerul de structuri

**d) Relatia zona-localitate, incadrarea in municipiu**

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Arhiepiscop Teofil Herineanu care face legatura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulatie.

Strada Arhiepiscop Teofil Herineanu se va moderniza si se va corecta profilul transversal cu 2 benzi de circulatie de 3 m fiecare si 2 trotuare contrapuse de 1,10 m. Pentru a se realiza acest lucru se va corecta aliniamentul parcelelor la strada prin cedarea spre proprietatea domeniul public a unei suprafete de 60 mp.

Accesul carosabil propus pentru parcelele create se face in partea de nord a amplasamentului, perpendicular pe strada Arhiepiscop Teofil Herineanu avand 2 benzi de circulatie de 3 m fiecare si un trotuar cu latimea de 1,2 m pana la parcela nr 4, apoi aleea se va realiza cu o singura banda de 3,65 m cu trotuar de 1,10 m si o zona de intoarcere cu suprafata de 87 mp.

**Disfunctiuni existente :**nu sunt

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

-relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 900 m se face prin str. Iancu Jianu si Laminoristilor.,

-relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 950 m se face prin str. Iancu Jianu si Laminoristilor, A. Iancu

-relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 500 m se face prin str. Iancu Jianu, Laminoristilor.

**e) Conformari spatial-volumetrice**

Amplasamentul din strada Arhiep. Teofil Herineanu face parte conform PUG din UTR- LFCm3. Zona are un regim de inaltime preponderent parter cu accente de P+M ; P+1 cu cladiri in stare buna.

**f) Caracteristicile tesutului urban**

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins pe frontul vestic al strazii Arhiep. Teofil Herineanu are o suprafata de 3500 mp

Incinta studiata este libera de constructii

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

La nivel de UTR nu sunt disfunctiuni

Punct de vedere al circulatiei : se propune corectia profilului transversal al strazii prin cedare de

suprafata in proprietatea domeniului public  
Alte disfuncțiuni nu sunt.

Propuneri de diminuare / eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare:

Nu e cazul de diminuare sau eliminare a disfuncțiilor fiindcă nu sunt. Se propune parcelare în 6 parcele de 491 mp pentru locuințe și o parcelă destinată circulației

Prin elaborarea studiului urbanistic se face o indusire a fondului construit existent fără să genereze impact negativ asupra populației.

Poziția zonei și amenajările efectuate creează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuințe, cu beneficii certe în ceea ce privește dezvoltarea economică a localității respectând cerințele de protecție a mediului și ale cadrului natural.

**g) Evaluarea impactului asupra mediului**

Investiția propusă nu aduce impact negativ asupra mediului și a vecinătăților.

Terenul cu destinația zonă verde se va întreține permanent se va planta cu, plantații de pomi fructiferi, arbori sau arbuști decorativi.

**h) Organizarea circulației și transporturilor (după caz)**

La nivel de circulație nu se aduc îmbunătățiri privind profilele transversale, străzile se vor moderniza, după introducerea pe zonă a utilităților.

Documentația de urbanism prin reglementări la nivel de circulație va rezolva problemele de acces în incintă și la parcare propusă.

**i) Delimitarea zonelor protejate (după caz)-nu e cazul)**

**j) Potential balnear-turistic (după caz) -nu e cazul**

**STUDIUL DE FUNDAMENTARE cu caracter prospectiv**

Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv, privește elaborarea unor prognoze pe domenii asupra zonei studiate, evoluția zonei, mutații funcționale, reconversii ale forței de muncă.

Amplasamentul studiat se învecinează cu alte zone rezidențiale și în etapele viitoare nu are alte premise de dezvoltare din partea beneficiarului actual.

Intocmit,  
arh. Zamblau Romulus

