

STUDIU DE FUNDAMENTARE

în vederea elaborarii

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

pentru

CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII

Str. Laminoriștilor, nr. 145, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj

Denumire proiect:	- studiu de fundamentare în vederea elaborării: PLANULUI URBANISTIC ZONAL – Desființare corp C3 și Construire 30 de unități locative destinate tinerilor marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii
Amplasament:	- Str. Laminoriștilor, nr. 145, mun. Câmpia Turzii, Jud. Cluj
Beneficiar:	- MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Proiectant:	- S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L. , Cluj-Napoca
Faza Proiect:	- aviz de oportunitate P.U.Z.

Denumire proiect: - studiu de fundamentare in vederea elaborarii:
**PLAN URBANISTIC ZONAL – Desfiintare corp C3 și
Construire 30 de unități locative destinate tinerilor
marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii**

Amplasament: - Str. Laminoriștilor, nr. 145, mun. Câmpia Turzii,
Jud. Cluj

Beneficiar: - MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Proiectant: - S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca

Faza Proiect: - studiu de fundamentare

COLECTIV DE ELABORARE

- Urbanism: arh. COSMIN CHIȘU
- Studiu topo:
- Studiu geo:
- Instalatii:

BORDEROU

a) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general

b) Piese desenate:

- | | |
|--|-------|
| 1. Plan de incadrare in P.U.G. | |
| 2. SITUATIA EXISTENTA - disfuncțiuni | 1:500 |
| 3. REGLEMENTĂRI - prioritati, prognoze | 1:500 |

Intocmit:
arh. Cosmin Chișu



A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	Studiu de fundamentare P.U.Z. Desfiintare corp C3 și Construire 30 de unități locative destinate tinerilor marginalizați din Municipiul Câmpia Turzii
Beneficiar	MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, jud. Cluj
Proiectant:	S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca, A.Șaguna 34-36/2
Data elaborării:	2024

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII, jud. Cluj si este elaborata in conformitate cu prevederile legii 350/2001 actualizata si in conformitate cu legislatia in vigoare privind domeniul urbanismului.

1.2. Obiectul documentatiei

Studiul de fundamentare reprezinta analiza problematiilor 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:

2. STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter consultativ

Studiul de fundamentare cu caracter consultativ priveste evidentierea 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.

3. STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter analitic

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

- 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 ale terenurilor studiate

Studiul cuprinde suprafata de teren si imobilele evidentiuate in cartea funciara nr. 53911/Campia Turzii situat in mun. Campia Turzii str. Laminoristilor nr. 145, proprietate privata a Mun. Campia Turzii

Terenul studiat are o suprafata totala 10899 mp, este situat in intravilanul municipiului Campia Turzii.

c) Conditii geotehnice si hidrogeotehnice

Zona studiată se situează in nord-estul municipiului Câmpia Turzii, pe strada Vasile Goldiş strada ce deserveşte zona si dotările existente si propuse din vecinătatea amplasamentului.

Terenul este plan situat la cota de cca. 303 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 afluentilor sai locali dreneaza intreaga 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 $K_s=0,08$, $T_c=0,7$ sec, conform normativ P100/2006

d) Relatia zona-localitate, incadrarea in municipiu

Amplasamentul studiat este situat in partea de sud-est a municipiului in imediata intrare dinspre Turda. Acesta face parte din subzona **UID2** si partial in subzona **LFCm1**, avand o suprafata totala de 10899 mp

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de N-V: terenuri si constructii industriale (dezafectate)
- in partea de S-E: str. V. Goldis
- in partea de S-V: proprietati private
- in partea de N-E: proprietati private

Accesul la zona studiată este asigurat in prezent din str. V. Goldis

Strada V. Goldis este o strada cu 2 benzi de circulatie carosabila si 2 trotuare contrapuse, avand toate utilitatile.

Amplasamentul studiat face parte conform PUG Campia Turzii din:

- **UID2** subzona 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 protectie, sedii de firma, comert, alimentatie publica si echipare edilitara
- **LFCm1** subzona locuintelor cu regim mic de înălțime si funcțiuni complementare existente protejate avand 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 1000 m se face prin str. V.

- Goldis si Laminoristilor
- relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 1300 m se face prin str. V. Goldis si Laminoristilor
- relatia cu zona activitatilor de productie situata in vecinatate se face prin V. Goldis si Laminoristilor

e) Conformari spatial-volumetrice

Amplasamentul studiat face parte conform PUG din **UID2** si partial din **LFCm1** dar in realitate in incinta nu a functionat activitati de productie, sau prestari servicii acesta fiind utilizat pentru gazduirea muncitorilor din zona industriala. Incinta actuala este mobilata cu cladiri de locuit cu regim de inaltime parter.

Terenul se invecineaza in partea de Nord-Vest cu incinta fostei uzine de prelucrare a sarmei Campia Turzii si la Nord cu sediul Eon Gaz.

Alaturat acestui amplasament in partea de nord exista o zona de locuinte individuale cu front la strada cu cladiri parter.

In imediata apropiere, pe strada V. Goldis functioneaza Colegiul Tehnic Victor Ungureanu.

f) Caracteristicile tesutului urban

Analiza critica a situatiei existente :

Amplasamentul studiat este cuprins intre strada V. Goldis, calea ferata dezafectata si fosta incinta a uzinei de sarma Campia Turzii.

Constructiile existente nu au front la strada, fiind situate pe parcele cu suprafata relativ mare si au acces din aleile carosabile interioare.

In incinta studiata exista cladiri amplasate haotic lipsite de 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 locuintele existente. Exista cladiri situate in dreptul accesului, cea ce impiedica traficul si din acasta cauza zona nu a avut o dezvoltare scontata.

Constructiile existente in ultimi ani au avut o ocupare redusa in cea ce priveste utilizarea functionala suferind o degradare constanta a calitatii constructiilor, determinand administratia publica locala sa initieze programe de revitalizare a acestei zone prin desfiintarea cladirilor existente si amenajarea unui complex de locuinte colective.

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

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

Dupa anii 1990 localitatea s-a dezvoltat privind fondul locativ in partea de est iar aceasta incinta industriala a ramas izolata in interiorul zonelor rezidentiale, avand un impact negativ asupra vecinatatilor.

Fata de cele prezentate mai sus, zona de acces in municipiu din partea de est, respectiv dinspre Turda. reclama stabilirea unor reglementări urbanistice urgente 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 locala a luat deja masuri de crestere a calitatii locuirii in zona, initiind si programe de revitalizare a acestui amplasament prin desfiintarea unor corpuri de cladire existente si construirea a **30 unitati locative pentru tinerii defavorizati din municipiul Campia Turzii.**

Prin infiintarea acestui complex de locuinte colective va creste fara precedent importanta zonei de acces in municipiu.

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza o dezvoltare judicioasa a zonelor de locuinte din Municipiu asigurand un spor de calitate unei zone deficitara in prezent.

Se propune astfel pentru intregul lot in discutie schimbarea utilizarii functionale actuale partiale din **UID2** – *subzona unitatilor de productie si depozite existente* in **LFCM** – **locuinte colective propuse, cu regim mediu de înălțime P+2 - P+4** si instituirea unui regulament actualizat in concordanta cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Campia Turzii).

Prin schimbarea de destinatie actuala in zona de locuinte colective va fi eliminat impactul negativ asupra populatiei.

Pozitia zonei, cadrul natural și amenajările efectuate crează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuinte si activitățile comerciale, cu beneficii certe în ceea ce privește dezvoltarea economico-sociala 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 economice amplasata in interiorul unei ample zone cu destinatia preponderent de locuinte si dotari, astfel se impune stabilirea unor reglementări urbanistice urgente aferente acestei zonei studiate care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată și echilibrată pentru functiunile propuse, asigurând relatia cu vecinatatile si totodată respectand cerințele de protecție a mediului și ale cadrului natural.

Documentatia de urbanism prin reglementari la nivel de circulatie va rezolva problemele functionale in aceasta zona.

g) Impact socio-economic

Pe langa aspectele de ordin urbanistic expuse anterior, implementarea investitiei propuse va aduce reale beneficii si in plan economic prin crearea unor noi locuri de munca pe durata executiei si ulterior acesteia dar probabil cel mai important impact va fi in plan socio-cultural prin asigurarea unor spatii de locuit la standarde moderne pentru tinerii marginalizati, contribuind semnificativ la combaterea fenomenului de excluziune sociala.

h) Evaluarea impactului asupra mediului

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, impactul asupra mediului si a vecinatatilor se reduce semnificativ, respectiv au un impact redus.

Prin studiul propus se va amenaja si terenul actualmente viran. se va stabili prin realizarea unui drum interior 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 se vor intretine cu vegetatie adecvata.

i) Organizarea circulatiei si transporturilor (dupa caz)

La nivel de circulatie existe unele disfunctiuni:

Deoarece unele constructii de pe amplasament au acces din drumuri interioare, circulatia trebuie reglementata la nivelul PUZ cuprinzand si constructiile existente ce se vor pastra.

Deoarece beneficiarii investitiei doresc dezvoltarea zonei in aceeasi directie se propune o legatura carosabila interioara din str. V. Goldis, creindu-se un inel carosabil, rezolvand in acest fel circulatia in zona pentru deservirea intregului complex de locuinte.

Circulatia la amplasamentul studiat este asigurata prin str. V. Goldis (aleea carosabila) Documentatia prin reglementari la nivel de circulatie va rezolva problemele functionale in zona. Din aceste considerente se propune realizarea a 2 intrari in incinta legate

intre ele cu o strada carosabila care poate fi deschisa circuitului public.
Aleea de acces din str. V. Goldis la zonele functionale propuse se va uni cu aleea carosabila interioara existenta. Aleea carosabila propusa va avea latimea de 7,0 si cu trotuare aliacente cu latimea de 1,5 m si in zona spatiilor de locuinte de la parter se pot intercala si zone verzi.

- j) Delimitarea zonelor protejate (dupa caz)-nu e cazul)
- k) Potential balnear-turistic (dupa caz) -nu e cazul

4. STUDIU DE FUNDAMENTARE cu caracter prospectiv

Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv, priveste elaborarea unor prognoze pe domenii asupra zonei studiate, evolutia zonei, mutatii functionale, reconversii ale fortei de munca.

5. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice dezvoltării in continuare a întregii zone rezidențiale.

In această zonă potențialul dezvoltării unei zone de locuire, in concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare si cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

De asemenea in creștere va fi si forța de muncă necesară construirii clădirilor si amenajării terenului. Soluția propusă nu afectează trăsăturile specifice ale zonei urbane si va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, funcțiunile propuse, se integrează perfect în zonă si ca investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

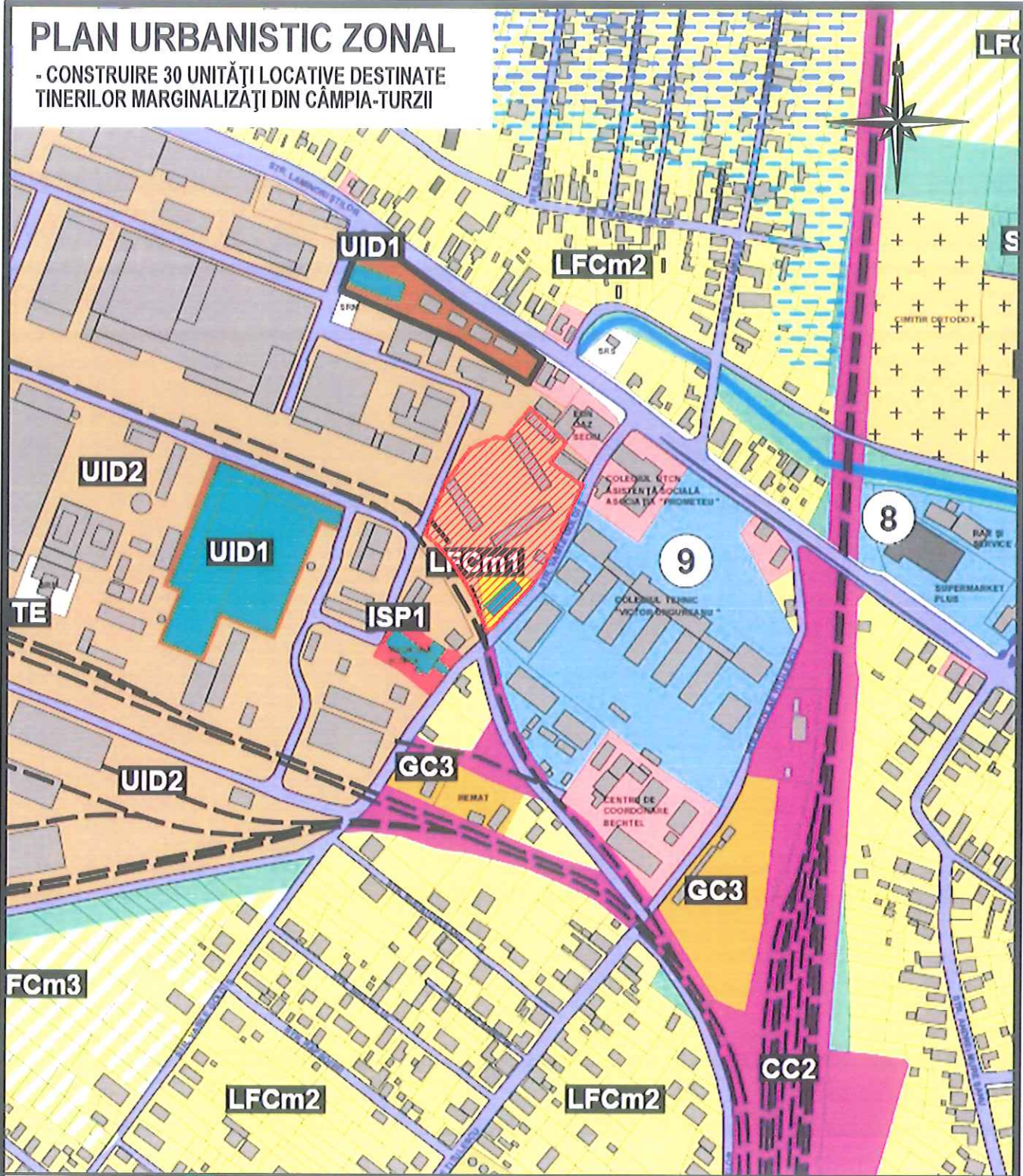
Intocmit:

arh. Cosmin CHIȘU



PLAN URBANISTIC ZONAL

- CONSTRUIRE 30 UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA-TURZII



- AMPLASAMENTUL STUDIAT

SC ARCHI-TECH DESIGN SRL CLUJ-NAPOCA email: architechdesign@gmail.com			Beneficiar: Municipiul CÂMPIA TURZII str. Laminorșilor, nr. 2-4, CÂMPIA TURZII, jud. CLUJ	Proiect: 01/2024
ȘEF PROIECT	NUME arh. Chișu C.	SEMNĂTURA 	Scara: Data: 2024	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Chișu C.			Plansa: 1
DESENAT	arh. Chișu C.			

PLAN URBANISTIC ZONAL
- CONSTRUIRE 30 UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA-TURZII
str. Laminorșilor, nr. 145, mun. CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

ÎNCADRARE ÎN P.U.G.

PLAN URBANISTIC ZONAL

- CONSTRUIRE 30 UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA-TURZII

LEGENDA:

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITĂ PROPRIETATE
- ÎMPREJMUIRE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE PROPUSE PT. DEMOLARE
- SUPRAFAȚĂ TEREN DESTINAT INVESTIȚIEI
- STRĂZI CAROSABILE EXISTENTE
- ACCES ÎNCINTĂ
- ACCES LA CONSTRUCȚIE



zone/subzone funcționale existente

UID 2 - SUBZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ
ȘI DEPOZITE EXISTENTE

LFCm1 - SUBZONA LOCUINȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
SITUATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE
A MONUMENTELOR ISTORICE

DISFUNCȚIUNI:

- defuncționalizarea zonei UID2
- lipsa unor construcții de locuințe cu caracter social
- starea actuală precară a amplasamentului și exploatarea necorespunzătoare
- lipsa unei concordanțe între funcțiuni
- infrastructura tehnico-edilitară necorespunzătoare



ARCHI-TECH DESIGN SRL			
CLUJ - NAPOCA email: architechdesign@gmail.com			
	NUME	SEMNĂTURA	Scara:
ȘEF PROIECT	arh. Chișu C.		1:500
PROIECTAT	arh. Chișu C.		Data:
DESENAT	arh. Chișu C.		2024

Beneficiar: Municipiul CÂMPIA TURZII
str. Laminorștilor, nr. 2-4,
CÂMPIA TURZII, jud. CLUJ

PLAN URBANISTIC ZONAL
- CONSTRUIRE 30 UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA-TURZII
str. Laminorștilor, nr. 145, mun. CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

SITUAȚIA EXISTENTĂ
(disfuncțiuni)

Proiect:
01/2024

Faza:
studiu fund.
P.U.Z.

Plansa:
2

PLAN URBANISTIC ZONAL

- CONSTRUIRE 30 UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA-TURZII



Locuințe nZEB pentru tineri defavorizați

