

STUDIU DE FUNDAMENTARE

IN VEDEREA ELABORARII

**PUZ PENTRU DEMOLARE CORP C2 CU DESTINATIA ACTUALA SPALATORIE
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E-9 AP, MODIFICARE UTR
DIN ISP2 IN LFCmSI DIN LFCM3 IN LFCM SI AMENAJARI EXTERIOARE**

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

Beneficiar : ROSTAS OVIDIU ALEXANDDRU. Com Frata nr. 259

**Proiectant: SC RAGUSE STRATER ARHITECTURA SRL, Cluj, Str. B.
tel 0743037975 Delavrancea nr. 19**

FOAIE DE GARDA

DENUMIRE PROIECT: STUDIU DE FUNDAMENTARE in vederea elaborarii

**PUZ PENTRU DEMOLARE CORP C2 CU DESTINATIA ACTUALA
SPALATORIE CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E-9 AP,
MODIFICARE UTR DIN ISP2 IN LFCmSI DIN LFCM3 IN LFCM SI AMENAJARI
EXTERIOARE**

BENEFICIAR : ROSTAS OVIDIU ALEXANDDRU

PROIECTANT GENERAL: SC RAGUSE STRATER ARHITECTURA SRL

Arh. Marius Ardelean

Arh. Vanca Daniel

NUMAR PROIECT: nr. 37/ 2024

FAZA: STUDIU DE FUNDAMENTARE

DATA: sept. 2021

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE GARDA
2. FISA PROIECTULUI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. ACTE DE PROPRIETATE

B. PIESE DESENATE

- U1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U2. PLAN TOPOGRAFIC – situatie existenta
- U3. DISFUNCTIUNI
- U4. PRIORITATI, REGLEMENTARI, PROGNOZE

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1-INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

beneficiari: ROSTAS OVIDIU ALEXANDDRU

- proiect: **PUZ PENTRU DEMOLARE CORP C2 CU DESTINATIA ACTUALA SPALATORIE CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E-9 AP, MODIFICARE UTR DIN ISP2 IN LFCmSI DIN LFCM3 IN LFCM SI AMENAJARI EXTERIOARE**
- amplasament: mun. Câmpia Turzii, str. Abatorului, nr. 12, jud. Cluj
- proiectant: Arh. Marius Ardelean
- Arh. Vanca Daniel
- SC HELVCONSTRUCT SRL numar proiect: 37 / 2021

1.2. Obiectul studiului:

Studiul de fundamentare reprezinta analiza problematicilor 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:

STUDIUL 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, deoarece investitia nu reflecta obiective de interes public sau sa fie investitii cu finantare din bugetul local sau national.

STUDIUL DE FUNDAMENTARE cu caracter analitic

Studiu 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 2021 in coordonate STEREO 70 cu cote de nivel raportate la Marea Neagra.

b) Regimul juridic al terenurilor studiate

Studiul cuprinde 2 imobile evidentiata in cartea funciara pe acest teren.

- imobil teren cu constructii cu suprafata de 1389.75 mp, situat in mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr.62 inregistrat in CF 50933, prevazut cu nr. Cad 50933, pe care sunt edificate doua constructii : casa familiala si constructie anexa (spalatorie auto)

- imobil teren cu constructii este inregistrat in CF 50933, prevazut cu nr cad 50933 cu suprafata de 1389.75 mp proprietatea ROSTAS OVIDIU ALEXANDRU.

- terenul este adiacent pe laturile lungi cu proprietati private iar pe cele scurte cu strazi.

Terenul studiat are o suprafata totala 1389.75 mp, este situat in intravilanul municipiului Campia Turzii.

c) Conditii geotehnice si hidrogeotehnice

Terenul studiat este situat de pe partea sud-estica a paraului Racosa are acces din str. Laminoristilor si str. Iancu Jianu. Terenul este plan situat la cota de cca. 299 m fata de 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 (Valea Racosa) dreneaza intrega retea hidrografica din regiune. Apa subterana se prezinta ca panza freatica 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

Zona studiata este situata pe str.Laminoristilor 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 8313 mp

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord-est: str. Gradinilor, Paraul Valea Racosa =LFCM3
- in partea de nord-vest: str. Laminoristilor, proprietate privata
- in partea de sud-vest-proprietate privata UTR : ISP2

-in partea de sud-est : Proprietate privata -in partea de est – Drum de acces cu legatura la str. Laminoristilor.

Accesul la zona studiata este existent din str. G. Laminoristilor la imobilul cu nr. 62 si din str. Iancu Jianu.

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

Amplasamentul studiat face parte conform PUG din 2 unitati teritoriale de referinta si anume :ISP2 si LFCM3 cu functiune dominanta-locuire.

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

-relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 200 m se face prin str.Laminoristilor,

-relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 900 m se face prin, Laminoristilor .

-relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 800 m se face prin str.

Laminoristilor.

e) Conformari spatial-volumetrice

Amplasamentul din strada Laminoristilor nr. 62 face parte conform PUG din ISP2 si partial din LFCm, in realitate in incinta nu a functionat decat activitati de prestari servicii. Incinta actuala este mobilata cu cladiri de locuire cu regim de inaltime parter si accese de P+1.

Amplasamentul din strada Laminoristilor nr. 62 face parte conform PUG din ISP2 si partial din LFCm, in realitate in incinta nu a functionat decat activitati comerciale.

Amplasamentul se invecineaza in partea de nord cu V. Racosa si str. Gradinilor (prelungirea) si un cartier de locuinte individuale.

Alaturat acestui amplasament in partea de nord exista o zona de locuinte individuale cu front la strada cu cladiri parter si P+2 et.

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

f) Caracteristicile tesutului urban

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins intre strazile Laminoristilor, si Gradinilor si Valea Racosei.

Incinte nu au front la strada, sunt parcele cu suprafata relativ mare si au acces la capat de strada sau alee carosabila.

Incinta studiate exista cladiri amplasate spre Laminiristilor 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 inclusiv transport major (tiruri).

Cladirile existente din zona au caracter promordial de locuire cu vechime cca 60-70 ani, cu structura buna. Imobilul a functionat inainte pentru prestari servicii.

Constructiile existente in ultimi ani au avut o ocupare redusa in cea ce priveste inchirierea pentru diverse activitati, sau o fluctuatie prea deasa, asadar beneficiarul doreste desfiintarea cladirilor existente si amenajarea unui complex de locuinte colective doreste consolidarea cladirii existente, si supraetajarea ei Cu caracter de locuire.

Evidențierea disfuncționalităților și priorităților:

Incinta este la o distanță totuși mică de zona centrală.

După anii 1990 localitatea s-a dezvoltat privind fondul locativ în partea de sud-est față de valea Racosa.

Față de cele prezentate mai sus, zona de acces în municipiu din partea de est, respectiv dinspre Turda, etc. reclamează stabilirea unor reglementări urbanistice urgente aferente acestei zonei prin elaborarea unui plan urbanistic zonal prin care vor fi propuse reglementări la nivel de urbanism, la nivel de circulație și utilități.

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

Prin construirea acestui imobil de locuințe colective va crește importanța zonei de acces în municipiu.

Prin schimbarea de destinație din **ISP2 în LFCmSI DIN LFCM3 în LFCM 2** în zona de locuințe colective va fi eliminat impactul negativ asupra populației.

Poziția zonei, cadrul natural și amenajările efectuate creează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuințe, cu beneficii certe în ceea ce privește dezvoltarea economică a localității.

Din această perspectivă se propune schimbarea destinației UTR-uri cu destinația preponderent de locuințe, astfel se impune stabilirea unor reglementări urbanistice aferente acestei zonei studiate care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată și echilibrată pentru funcțiunile propuse, asigurând relația cu vecinătățile și totodată respectând cerințele de protecție a mediului și ale cadrului natural.

g) Evaluarea impactului asupra mediului

Incintele economice existente amplasate și înconjurate de zone rezidențiale au un impact negativ asupra vecinătăților chiar dacă activitățile sunt reduse.

Prin schimbarea destinației zonei din zona industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare în special comerț, impactul asupra mediului și a vecinătăților se reduce semnificativ, respectiv are un impact redus.

Prin studiul propus se va amenaja și malul drept al Văii Racosa, se va stabili prin realizarea unui drum public adiacent văii care va fi necesar și pentru lucrările de întreținere.

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

Taluzurile parcului se vor întreține cu vegetație adecvată.

h) Organizarea circulației și transporturilor (după caz)

La nivel de circulație nu există disfuncții:

Deoarece parcela are acces din Laminoristilor și Grădinilor pentru salubritatea capăt de stradă infundată, circulația trebuie reglementată la nivelul PUZ-ului pentru parcela în cauză.

Avand in vedere vecinatatea cu paraul Valea Racosa se propune acest drum de legatura pe malul paraului care asigura si interventiile de salubritate si o zona de promenada.

Delimitarea zonelor protejate (dupa caz)-nu e cazul)

Potential balnear-turistic (dupa caz) -nu e cazul

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.

Amplasamentul studiat se invecineaza in partea de sud cu terenuri libere pana in spatele frontului construit la str. Laminoristilori, respective zona are un potential de dezvoltare in viitor.

Intocmit,
arh. Marius Ardelean