

STUDIU DE FUNDAMENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1-INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- beneficiar: SC HASIM CONSTRUCT S.R.L.
Com Luna nr. 97

proiect: MODIFICARE PUZ pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE-corp C1
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE-corp C2
REPARATII IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT: Mun. Câmpia Turzii, str. Oituz nr. 1-3, jud. Cluj

- proiectant: arh. Zamblau Romulus
S.C. ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
- numar proiect: 14 / 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.

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

b) Regimul juridic ale terenurilor studiale

Studiul cuprinde incinta din str. Oituz nr 1-3, incinta initiala a fostului IGCL avand o activitate de intretinere si exploatare a retelelor de apa si canalizare.

- imobil teren cu constructii este inregistrat in CF 50679, prevazut cu nr cad 50679 cu suprafata de 2796 mp proprietatea SC HASIM CONSTRUCT SRL

Cladirile C1-C9 edificate pe teren au fost desfiintate :

- imobil teren adiacent spre strada constituit din calea de acces la imobilul din str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 129 mp, proprietatea Domeniului public

Terenul studiat are o suprafata totala 3105 mp.

c) Conditii geotehnice si hidrogeotehnice

Terenul studiat este situat pe strada Oituz nr 1-3 pe partea nordica a este plan situat la cota de cca.301.50 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 (Valea Racosa) 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

Zona studiata este situata de pe partea nordica a strazii Oituz face parte din UTR-LFCM -locuinte colective cu functiuni complementare conf PUZ aprobat prin HCL si se intinde pe o suprafata de 2796 mp

Terenul studiat se invecineaza

- in partea de nord: proprietate particulara str. Oituz nr. 13

- in partea de est-UTR : LFCm2 cu locuinte unifamiliale -str. Oituz 1,3,5,7,9,11

-in partea de vest : Stadionul municipal

-in partea de sud –str. Oituz

Accesul la zona studiata este existent din str. Oituz, strada cu sen unic 1 banda de circulatie cu parcare adiacente si 2 trotuare contrapuse, avand toate utilitatile.

Zona studiata conform PUG reprezinta o singura unitate teritoriala cu destinatia de depozitare materiale de constructii care se invecineaza cu zone rezidentiale si zone de sport. Activitatea de depozitare sa desfiintat in momentul transferului de proprietate la HASIM CONSTRUCT SRL, iar cladirile sunt intr-o stare avansata de uzura.

Zona a fost modificata in LFCM -locuinte colective cu functiuni complementare conf PUZ aprobat prin HCL

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

-relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 400 m se face prin str.Oituz, A. Vlaicu, Gh. Baritiu.

-relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 600 m se face prin str.Oituz, A. Vlaicu, Daciei, M. Eminescu, A. Iancu

-relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 1400 m se face prin str.Oituz, A. Vlaicu, Gh. Baritiu, Laminoristilor.

e) Conformari spatial-volumetrice

Amplasamentul este acualmente liber si se invecineaza :

- in partea de nord si est cu zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+1.
- in partea de sud cu zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4.
- in partea de vest cu zona destinata activitatilor sportive

f) Caracteristicile tesutului urban

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins intre frontul vestic de locuinte a strazii Liliacului, stadionul municipal si str. Oituz.

Incinta are un front la strada de 26,18 m, o latime de 30,23 m si o suprafata de 2796 mp.

In incinta studiata exista cladiri amplasate pe partea vestica a terenului.

Cladirile existente in care au fost diverse activitati de prestari servicii, depozitare sau birouri de capacitate mica cu o structura nesatisfacatoare.

Construcțiile existente in ultimi ani nu au avut nicio ocupare in cea ce priveste activitatile economice din cauza ca au fost degradate cca 90%, au fost desfiintate

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

Incinta a functionat ca depozite de materiale de constructii de mica capacitate.

Cladirile sunt cu uzura avansata cca. 90% si sunt improprii desfasurarii oricarei activitati.

Dupa stramutarea activitatii de intretinere apa si canalizare in locatia CT10 Gh. Baritiu aceasta incinta industrială a ramas izolata in interiorul zonelor rezidentiale, avand un impact negativ asupra vecinatatilor.

Fata de cele prezentate mai sus, aceasta zona a reclamat stabilirea urgenta a unor reglementări urbanistice prin elaborarea unui plan urbanistic zonal aprobat

Beneficiarul doreste modificarea acestui PUZ privind reglementarile la nivel de indicatori urbanistici si nivel de inaltime.

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

S-a desfiintat cladirile anexa cu risc mare de prabusire, s-a curatat si igienizat zonei, reducand impactul negativ asupra mediului si vecinatatilor.

Prin construite de locuinte colective cu functiuni complementare va creste fara precedent importanta zonei si se imbunatatesc serviciile aferente cartierului de locuinte colective din zona care este destul de compact si bine organizat.

Prin elaborarea studiului urbanistic se intentioneaza ca zona de locuinte colective cartier BLOCURI sa se extinda spre zona centrala si totodata sa se dezvolte si activitatile comerciale si servicii din zona, care vor fi situate la demisolul si parterul blocurilor propuse.

Deoarece spatiu comercial propus ocupa 50% din suprafata terenului, iar reseaua de canalizare ce traverseaza terenul trebuia deviata in afara proprietatii, fapt ce era greu de realizat, se propune realizarea a 2 tronsoane de locuinte colective care nu sunt legate prin subsol si parter comercial, fiind corpuri independente. Statiul ramas liber intre aceste 2 tronsoane pe unde trtaverseaza canalizare se va amenaja cu parcare supratereane si spatii verzi.

Pozitia zonei și amenajările efectuate crează premisele unei dezvoltări a zonei privind fondul de locuinte si activitățile comerciale, cu beneficii certe în ceea ce privește 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 infiintarea zonei cu destinatia preponderent de locuinte, cu reglementări urbanistice aferente care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată și echilibrată pentru functiunile propuse, asigurând relatia cu vecinatatile si totodata respectand cerințele de protecție a mediului și ale cadrului natural.

g) Evaluarea impactului asupra mediului

Desfiintarea incintei economice amplasate si inconjurate de zone rezidentiale, prin PUZ-ul aprobat a redus impactul asupra mediului si a vecinatatilor.

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

h) Organizarea circulatiei si transporturilor (dupa caz)

La nivel de circulatie se propune o alee carosabila cu parcarii adiacente care deserveste zona de locuinte

Nu va exista trafic greu in incinta.

Documentatia de urbanism prin reglementari la nivel de circulatie va rezolva problemele functionale pentru accesul la locuinte si la parcarile aferente.

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

j) 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 cu alte zone rezidentiale si in etapele viitoare (10-20 ani) zona nu are alte premise de dezvoltare din partea beneficiarului actual

Intocmit,
arh. Zamblau Romulus

