

STUDIU DE FUNDAMENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1-INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- beneficiar: S.C. CATYAS TUR S.R.L. cu sediul în județul CLUJ, municipiul Campia Turzii, strada Nicolae Titulescu, nr. 1,
CUI RO35843902; J12/1199/2016

-proiect: PUZ – Modificare subzona GC3-subzona gospodărie comunala existenta-salubritate, in zona mixta (in vederea schimbarii partiale de destinatie din atelier de intretinere in spatii de cazare muncitori)

AMPLASAMENT: Munic. Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr.1, jud. Cluj

- proiectant: arh. Zamblau Romulus
S.C. ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
- numar proiect: 1 / 2025

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 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.

Amplasamentul are in vecinatate incinte ecinomice, zona CFR si partial zona de locuinte individuale

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.

Prin schimbarea de destinatie a unei incinte de colectare si depozitate temporara a deseurilor reciclabile se reduce semnificativ impactul asupra populatiei si locuintelor invecinate.

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 2025, in coordonate STEREO 70 cu cote de nivel raportate la Marea Neagra.

- b) **Regimul juridic ale terenurilor studiale**

Studiul cuprinde incinta din str. N. Titulescu nr. 1, incinta initiala a fostului IGCL avand o activitate de gospodarie comunala.

Imobilele ce fac obiectul studiului sunt situate in intravilanul municipiului Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr. 1, judetul Cluj, sunt inscrise in CF 55939 cu nr cad 555939, proprietatea CATYAS TUR SRL, respectiv

CF 55940 cu nr cad 55940 proprietatea PGJ GHILARI SRL. Are destinația de teren cu construcții cu suprafața totală de 6591 mp.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 30482 / 2012, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliul Local Câmpia Turzii nr. 119 / 20.12.2012, imobilul se află în zona GC-zona de gospodărie comună, subzona GC3-subzona gospodărie comună existentă-salubritate.

c) Condiții geotehnice și hidrogeotehnice

Terenul studiat este situat pe strada Oituz nr 1-3 pe partea nordică a este plan situat la cota de cca.303.50 m față de cota Marii Negre.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central-vestică a podisului Transilvaniei,

Zona studiată se încadrează din punct de vedere geologic în unitatea central-vestică al bazinului Transilvaniei. Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontană.

Cel mai important curs de apă în zona este râul Arieș care prin intermediul afluenților săi locali (Valea Racosa) drenează întreaga rețea hidrografică din regiune. Apa subterană se prezintă ca pânză freatică cu nivel liber și este cantonată în orizontul bazal aluvionar grosier format din bolovanis cu pietris și nisip

Seismicitatea :

Munic. Câmpia Turzii, respectiv perimetrul studiat se află în zona seismică de calcul F având un coeficient sistemic $K_s=0,08$, $T_c=0,7$ sec, conform normativ P100/2006

d) Relația zona-localitate, încadrarea în municipiu

-relația cu zona centrală-administrativă situată la cca 500 m se face prin str.N. Titulescu, Vasile Goldis, Laminoristilor

-relația cu zona activităților de sănătate situată la cca 500 m se face prin str. str.N. Titulescu, Vasile Goldis, Laminoristilor și Avram Iancu.

-relația cu zona activităților de producție situată la cca 300 m se face prin str. . str.N. Titulescu, Vasile Goldis, Laminoristilor

Terenul studiat se învecinează

-la nord teren viran

-la sud-vest strada Tarnavelor și zona de locuințe unifamiliale

-la nord-vest strada N. Titulescu și zona de birouri / unitate economică

-la est Zona CFR

Amplasamentul se identifică prin PUG cu unitate teritoriale de referință GC-zona de gospodărie comună, subzona GC3-subzona gospodărie comună existentă-salubritate.

Funcțiunea dominantă a zonei este gospodărie comună: stație de sortare deșeurilor, cimitire, salubritate, platforme betonate de deșeurilor animale, platforme gospodărești.

Funcțiunile complementare

Circulație pietonală / carosabilă, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

e) Conformări spațiale-volumetrice

Amplasamentul este ocupat cu 2 ateliere de întreținere și clădire de birouri și vestiare și se învecinează cu :

- în partea de nord -vest cu incinta economică -Birouri ACSA

- în partea de sud-vest cu zona de locuințe individuale cu regim de înălțime preponderent P

- în partea de est cu zona destinată transporturilor CFR

f) Caracteristicile tesutului urban

Analiza critică a situației existente : Amplasamentul studiat este cuprins între frontul sud-estic al străzii N Titulescu și frontul nord-estic al străzii Tarnavelor.

Incinta are un front la strada de 96,80 m, la str. N Titulescu și 76,82 m, la str. Tarnavelor.

Suprafața terenului = 6591 mp

Pe teren sunt amplasate 2 ateliere de întreținere și o clădire cu destinația birouri și vestiare.

Aceste clădiri existente vor determina parțial reglementările urbanistice privind limita alinierii și retrageri față de limitele laterale și posterioare

Evidențierea disfuncționalităților și priorităților:

Incinta a functionat ca depozitare temporara a deseurilor reciclabile de mica capacitate.

Fata de cele prezentate mai sus, aceasta zona reclama stabilirea urgenta a unor reglementări urbanistice 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 disfuncționalităților, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare:

S-au desfiintat activitatile de colectare a deseurilor reciclabile.

Prin infiintarea acestei zone mixte va creste fara precedent importanta zonei si se imbunatatesc serviciile aferente fara a afecta zona de locuinte sau producerea unui impact negativ asupra mediului.

Prin schimbarea de destinatie a UTR- din subzona gospodărie comunală, in zona mixta va fi eliminat impactul negativ asupra populatiei.

g) Evaluarea impactului asupra mediului

Propunerea de modificare a incintei de gospodarie comunală-salubritate reduce semnificativ 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 nu sunt modificari decat organizarea circulatiei in incinta studiata.

Nu va exista trafic greu in incinta.

Documentatia de urbanism prin reglementari la nivel de circulatie va rezolva problemele functionale pentru accesul la activitatile desfasurate 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 nerezidentiale si nu are alte premise de dezvoltare din partea beneficiarului actual.

Intocmit,
arh. Zamblau Romulus

