

STUDIU DE FUNDAMENTARE

MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1-INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- beneficiari: ORGANIZATIA RELIGIOASA "MARTORII LUI IEHOVA"

-adresa: Mun. Bucuresti, Sector 2, strada Teleajen, nr. 84

-proiect: PUZ - ALIPIRE PARCELE; CONSTRUIRE LACAS DE CULT,
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI
RACORDURI UTILITATI

-amplasament: Mun. Câmpia Turzii, str. Aurel Vlaicu, nr. 80B, CF 52680; 52678; 57830;
52679; jud. Cluj

-proiectant: arh. Robert Iozsa - S.C. IAR3 STUDIO S.R.L.
Municipiul Turda, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26 C, jud. Cluj

- numar proiect: 153 / 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.

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. De asemenea nu vor fi schimbari la nivel de UTR. Prin PUZ-ul realizat se va face o alipire parcelara si se propun reglementari urbanistice pentru construirea unui lacas de cult.

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

Imobilele, conform PUG Campia Turzii, - apartin partial UTR LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCM5 subzona locuintelor colective si functiuni complementare existente si partial in zona CC- caiilor de comunicare subzona CC1- cai de comunicare rutiera, sunt inscise in CF 52678 cu nr. cad. 52678 cu suprafata de 1030 mp; CF 52679 cu nr. cad. 52679 cu suprafata de 150 mp; CF 52680 cu nr. cad. 52680 cu suprafata de 250 mp; CF 57830 cu nr. cad. 57830 cu suprafata de 1189 mp;

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire : locuinte colective existente, cu regim mediu-mare de inaltime P+4 - P+10 ;

Funcțiunile complementare admise în zona sunt : întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florarie, xerox) profesii libere, dispensare, cabinete medicale, sedii firme, dacă suprafața este sub 100 mp, grădinițe /creșe cu suprafața 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 pentru copii, echipare edilitară.

Utilizări permise : toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului.

Utilizări permise cu condiții : schimbarea destinației apartamentelor blocurilor numai pentru anumite categorii de funcțiuni și anumite condiții, mansardare cu un nivel al locuințelor colective cu P+4 condiționată de montarea unui ascensor pe fațadă.

Utilizări interzise : discotecă, club, unități productive poluante sau incomode care generează trafic, unități agro-zootehnice, ateliere , spalatorii auto, curățatorii chimice, depozite en gros, colectare deșeurilor, etc.

c) Condiții geotehnice și hidrogeotehnice

Zona studiată se încadrează din punct de vedere geologic în unitatea central-vestică al bazinului Transilvaniei . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontană, formată în Paleogen datorită prăbușirii fundamentului din interiorul arcului carpatic ca efect al mișcărilor fazei laramice a ciclului tectono-magnetic alpin și s-a definitivat în Neogen.

Depresiunea formată a funcționat ca o cuvetă de sedimente permițând acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adâncime, ca efect al subsidenței continue și 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 și hidrologia terenului : Cel mai important curs de apă în zona este râul Arieș care prin intermediul afluenților săi locali drenează întreaga rețea hidrografică din regiune. Apa subterană prezintă o cantitate de apă liberă și este cantonată în orizontul bazal aluvionar grosier format din bolovanis cu pietriș și nisip.

Seismicitatea : 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

Evaluarea Geotehnică : Categoria geotehnică :I

Condiții de fundare : adâncimea de îngheț în zona studiată este de -0,9 m față de nivelul terenului natural sau sistematizat. Terenul este constituit din umpluturi tasate de-a lungul timpului. Se va funda conform soluției tehnice impuse de inginerul de structuri

d) Relația zona-localitate, încadrarea în municipiu

Strada Florilor este o stradă adiacentă străzii Aurel Vlaicu, existentă asfaltată cu un gabarit redus al carosabilului. Parcela studiată este cu latura scurtă la vest și latura lungă la nord străzii Florilor.

Disfuncțiuni existente :nu sunt

Relația zonei studiate cu alte zone de interes major ale municipiului se realizează astfel:

-relația cu zona centrală-administrativă situată la cca 1200 m se face prin str. Florilor - str. Aurel Vlaicu - str. Laminariștilor.

-relația cu zona activităților de sănătate situată la cca 1200 m se face prin str. Florilor - str. Ion Răduț - str. Mihai Eminescu - str. Avram Iancu.

e) Conformări spațial-volumetrice

Amplasamentul din strada Aurel Vlaicu face parte conform PUG parțial din UTR- LFCm5 și parțial în zona CC1 Zona are un regim de înălțime mediu-mare P+4 – P+10 cu clădiri în stare bună, urmând a trece în UTR ISP 3.

f) Caracteristicile tesutului urban

Analiza critică a situației existente : Amplasamentul studiat este cuprins pe frontul nordic și vestic al străzii Florilor are o suprafață de 2619 mp

Incinta studiată este liberă de construcții

Evidențierea disfuncționalităților și priorităților:

La nivel de UTR nu sunt disfuncțiuni

Punct de vedere al circulației : se propune corectia profilului transversal al strazii prin cedare de suprafață în 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 alipirea celor patru parcele pentru construirea lacasului de cult.

Prin elaborarea studiului urbanistic nu se face o indesire a fondului construit existent și nu se generează impact negativ asupra populației.

Poziția zonei și amenajările efectuate crează 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 arbori sau arbusti decorativi.

h) Organizarea circulației și transporturilor (după caz)

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

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

STUDIU 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. Robert Iozsa

