



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.

J2020003491128, C.U.I. 43247609

Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iar3studio@gmail.com

VOLUM:

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Mun. Campia Turzii, str. Aurel Vlaicu nr. 80B, extrase CF
nr. 52678; 52679; 52680; 57830 Campia Turzii



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

MEMORIU

STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumirea lucrării:

ALIPIRE PARCELE; CONSTRUIRE LACAS DE CULT, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI

Beneficiar: VITELARU AURELIA-LUCIA

mun. Cluj Napoca, str. Traian, nr. 81, , jud. Cluj

Amplasament: str. Aurel Vlaicu, nr. 80B, CF 52678, 52679, 52680, 57830

mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj

Proiectantul general: S.C. IAR 3 STUDIO S.R.L.,

Turda, P-ta. 1 Decembrie 1918, nr. 26C, jud. Cluj

Data elaborării : aprilie, 2025

1.1. Obiectul STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Solicitări ale temei program: tema program propune alipire parcele teren, construire lacas de cult, amenajari exterioare, împrejmuire teren, bransamente si racorduri utilități.

1.2. Surse documentare

- Documentație pentru Certificat de Urbanism
- PUG municipiul Câmpia Turzii
- Studiu geotehnic
- Documentație topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Din punct de vedere fizico – geografic, municipiul Câmpia Turzii este așezat în partea de sud-est a județului Cluj, în imediata apropiere a malului drept al râului Arieș și prin amplasarea sa este un nod de căi terestre de comunicație. Astfel, drumul național 15 leagă municipiul Câmpia Turzii de municipiile Turda (10 km), Cluj – Napoca (40 km) și Târgu Mureș (65 km). De asemenea, localitatea noastră este străbătută de drumul european E 60, drum care asigură legătura cu celelalte localități din țară și străinătate, facilitând în același timp accesul la cele două



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

aeroporturi internaționale, Cluj – Napoca și Târgu Mureș. Din anul 2005 s-a început construcția autostrăzii Brașov – Oradea ce va trece prin partea de sud a municipiului. În partea de SE a orașului se află Baza 71 Aeriană “Gen. Emanoil Ionescu”.

Magistrala de căi ferate București-Oradea-Episcopia Bihorului trece prin localitate și asigură legătura cu celelalte localități din țară și străinătate, iar stația CFR a municipiului este una dintre cele mai cunoscute din Transilvania.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Câmpia Turzii și este domeniu privat, conform extraselor de carte funciara nr. 52678, 52679, 52680 și 57830 Câmpia Turzii, fiind în proprietatea lui Vitelaru Aurelia-Lucia, având categoria de folosință – curți construcții, în suprafața de 2.619 mp .

Prin PUG-ul municipiului Câmpia Turzii imobilul se afla parțial în zona LFC- de locuințe și funcțiuni complementare, subzona LFCM5 – locuințelor colective și funcțiuni complementare situate în exteriorul zonei construite protejate și parțial în zona CC – căilor de comunicație și construcții aferente, subzona CC1 – cai de comunicație rutiera

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologia

Din punct de vedere geomorfologic municipiul Câmpia Turzii este situat în depresiunea de contact Turda-Câmpia Turzii. Vatra orașului este așezată la o altitudine ce variază între 300 și 305 metri deasupra nivelului mării, pe zona de lunca de pe partea dreaptă a Arieșului, cu excepția micului cartier „Arieșul”, situat pe malul stâng al râului, pe câmpul mărginit la est de brâul dealurilor Vișoarei și la sud-vest dominat de dealurile Călărașului.

Structura geologică

Sub raport geologic, zona studiată are în baza un fundament cristalin, peste care s-a depus o stivă de formațiuni sedimentare neozoice. Pentru zona de lunca, subasamentul este alcătuit din depuneri marnoase cu intercalații de placi gresificate de vârstă miocenă. Depozitele aluvionare includ pietre, nisip mediu și grosier, bolovăniș, intercalații de maluri și depuneri aluvionare recente.

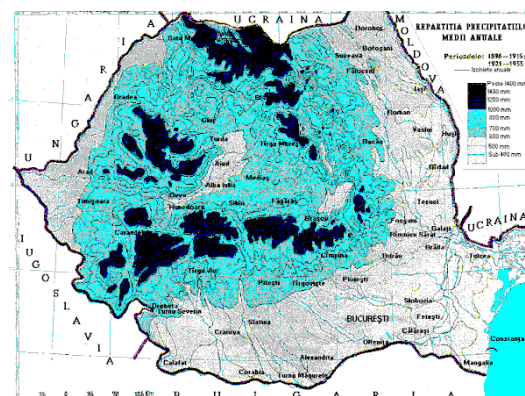
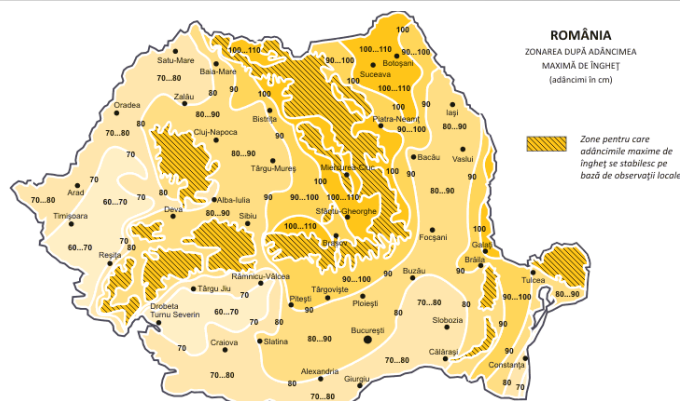
Structura petrografică a teraselor include nisip, pietriș și lut. Roca de baza o constituie depozitele aluvionare holocene – pietrișuri și nisipuri peste care parazitează depozite de nisip prăfos și argile/argile prăfoase.

Clima

Clima regiunii este de tip temperat - continental, caracterizată prin primăveri timpurii și toamne lungi, temperatura medie anuală fiind de + 9° C (cu variații între – 20° C și + 30° C).

Caracteristicile circulației atmosferice locale sunt trădate de mișcarea descendentă a aerului și apariția foehnului, ce provoacă temperaturi mai ridicate decât ale regiunilor înconjurătoare, nebulozitate și precipitații mai reduse.

Apropierea munților Trascăului precum și procesele foehnice explică cantitățile reduse de precipitații din zona (sub 600 mm anual).



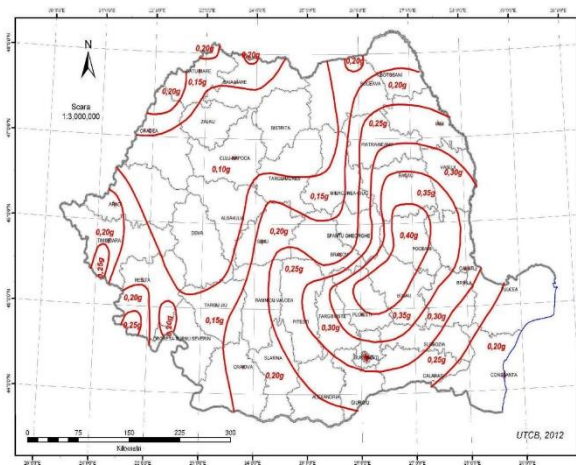
Hidrografia

Rețeaua hidrografică a zonei tributara Arieșului, cuprinde vai care s-au dezvoltat prin eroziunea diferențiată. Apele subterane – reprezentate în special de apele freatice – existente în zona au condiții relativ bune de dezvoltare în depozitele permeabile din lunca largă a Arieșului. În forajele hidrologice de lunca, prin pompări experimentale s-au obținut debite maxime de 4-5 l/s și debite minime de 2 l/s.

Granulometria grosieră facilitează un schimb rapid și intens cu apa de suprafață. Infiltrațiile intense din râul Arieș și din scurgerea areale asigură o strânsă legătură între calitatea apei subterane și acelei de suprafață. Fiind lipsite de protecție naturală în acoperiș, sistemele acvifere freatice prezintă o vulnerabilitate mare la poluare.

Neotectonica

Pe harta zonării seismice a teritoriului României teritoriul studiat este încadrat arealelor cu risc seismic foarte scăzut. Conform codului de proiectare seismică P 100-1/2013, pentru zona studiată, valoarea de vârf a accelerației pentru evenimente seismice având IMR (intervalul mediu de recurență)=225 ani și 20% posibilitate de depășire în 50 ani, are valoarea $a_g=0,10g$, iar perioada de control (colt) T_c a spectrelor de răspuns este $T_c=0,7$ s



Adâncimea maximă de îngheț

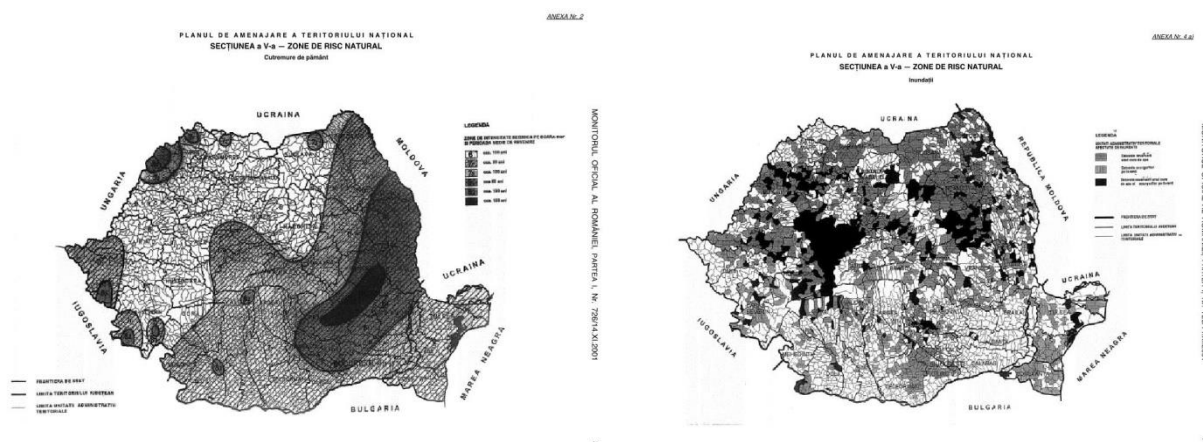
Municipiul Câmpia Turzii este situat într-o zonă în care adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054/77, este de – 0,80 – 0,90 m.

În conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/22.10.2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioada de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru Municipiul Campia Turzii se încadrează în zona cu:

- risc redus de producere a unor cutremure de pământ de mare intensitate;
- risc de inundații datorat revărsării apelor unui râu-inexistent; risc de alunecări primare sau reactivitate – redus-moderat.

Pentru zona amplasamentului studiat considerăm risc redus de producere a



unor cutremure, risc inexistent de producere de inundații și risc moderat de alunecări primare/reactivări.

Circulația

Accesul in zona studiată se poate realiza de pe stazile Aurel Vlaicu si Florilor situate pe latura nordic si vestica a amplasamentului.

Traficul din zonă este de o intensitate medie.

2.4. Ocuparea terenurilor

Caracteristica funcțiunilor ce ocupă zona studiată este de “ funcțiunea dominanta-locuite ”

În zonă exista servicii, pe latura nordica a str. Florilor – UTR ISP2 si pe latura estica a str. Aurel Vlaicu – ISP2. .

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor urbane , cu rețele de energie electrică, apa , canalizare, gaz, telefonie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

Se propune alipirea parcelor din zona studiata in suprafata totala de 2.619 mp in scopul construirii unui lacas de cult, fără a se afecta funcțiunea de baza a zonei (zona locuințe si funcțiuni complementare).

Se propune amenajare zonelor de acces pietonal si auto de pe stazile Aurel Vlaicu si Florilor situate pe latura nordic si vestica a amplasamentului, zone care se suprapun cu accesese existente din zona garajelor, amenajari exterioare si imprejmuirea terenului.

Se vor respecta caracteristicile tehnice si indicii teritoriali prezenti in zona.

3.2. Modul de integrare in zona

Zona in care se propune a fi realizata investitia se afla conform PUG Campia Turzii in – Zona de locuinte si functiuni complementare.

3.3. Categoriile de costuri ce vor intra in atributia beneficiarului sunt :

- toate amenajarile si echipamentele necesare investitiei amplasate in interiorul parcelei
- cheltuieli de proiectare, avizare, organizare de santier, etc ale obiectivului propus
- cheltuieli exploatare

3.4. Date tehnice

- principalele functiuni propuse ale zonei vor fi: -zona mixta: UTR ISP3 - subzona institutii si servicii de interes public propuse
- zona studiata prin PUZ are o suprafata de 2.619 mp.
- conform extrase CF nr 52678, 52679, 52680 si 57830 zona studiata are o suprafata de 2.619 mp. Terenul este situat in intravilanul municipiul Câmpia Turzii având destinația de – curti constructii.

Zona studiata de PUZ = 2.619 mp

Bilanțul suprafețelor existente:

S teren conform CF 52678 =1.030,00 mp
S teren conform CF 52679 =150,00 mp
S teren conform CF 52680 =250,00 mp
S teren conform CF 57830 =1.189,00 mp
S. totală teren în urma alipirii: 2.619,00 mp
S constr. existentă = 0,00 mp
S desf. existentă = 0,00 mp
Regim de înălțime existent: -

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T.=(Sc/St)= 0,00/2.619,00%=0,00%

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. =(Sd/St)= 0,00/2.619,00= 0,00

Bilanțul suprafețelor propuse:

S teren conform CF 52678 =1.030,00 mp



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

S teren conform CF 52679 =150,00 mp
S teren conform CF 52680 =250,00 mp
S teren conform CF 57830 =1.189,00 mp
S. totală teren în urma alipirii: 2.619,00 mp
S constr. construcție propusă= 357,50 mp
S desf. construcție propusă= 357,50 mp
Regim de înălțime: P

UTR propus: ISP3

P.O.T. propus: max 25%

C.U.T. propus: max 1,00

4.Concluzii

Investitia propusa contribuie la dezvoltarea zonei si este în beneficiul localității.

Întocmit:
arh. Robert Iozsa

Turda, aprilie, 2025
