



**SFS EXHIBIT S.R.L.**  
C.I.F.: **38906061**  
E: murarucorneliu@gmail.com  
T: 0751 191 090

DENUMIRE OBIECTIV :

**„P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL,  
AMENAJĂRI ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN  
INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI  
TOTEM, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE”**

AMPLASAMENT:

**Mun. TURDA**, Piața Romană, nr. 17, jud. Cluj

ȘEF PROIECT  
COMPLEX:

**Arh. GUTTMANN Szabolcs - István**  
tel: 0720 080 300, email: guttmann61@gmail.com

PROIECTANT  
GENERAL:

**S.C. SFS EXHIBIT S.R.L.**  
CLUJ-NAPOCA, str. Deva, nr. 1-7, tel: 0751 191 090

COORDONATOR  
DE SPECIALITATE:

**Arh. TOMA Raluca**  
tel: 0740 217 012, email: ralucatorna17@gmail.com

BENEFICIAR:

**S.C. TURDA DEVELOPMENT S.R.L.**  
**pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**  
Mun. TURDA, P-ța. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Clădirea C1, Birou 1, Jud. Cluj

Faza:

**Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării :

**noiembrie 2020**



**SFS EXHIBIT S.R.L.**  
C.I.F.: **38906061**  
E: murarucorneliu@gmail.com  
T: 0751 191 090

## BORDEROU

Denumire proiect : **„P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI ACCESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE”**

Amplasament: **Mun. TURDA, Piața Romană, nr. 17, jud. Cluj**

Beneficiar: **S.C. TURDA DEVELOPMENT S.R.L.  
pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.  
Mun. TURDA, P-ța. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Clădirea C1, Birou 1,  
Jud. Cluj**

Proiectant : **S.C. SFS EXHIBIT S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA, str. Deva, nr. 1-7, tel: 0751 191 090**

### **PIESE SCRISE:**

- Foaie de capăt
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Dovada achitării taxei RUR
- Copie certificat de înregistrare fiscală
- Extrase de carte funciară
- Plan topografic vizat de OCPI
- Aviz de oportunitate
- Aviz alimentare cu apă și canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz alimentare cu gaze naturale
- Aviz Poliția Rutieră Turda
- Aviz ISU
- Aviz sănătatea populației
- Aviz Direcția Apelor Mureș
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Cluj
- Aviz Consiliul Județean Cluj
- Studiu geotehnic
- Memoriu tehnic
- Regulament local de urbanism



**SFS EXHIBIT S.R.L.**  
**C.I.F.: 38906061**  
E: murarucorneliu@gmail.com  
T: 0751 191 090

## **PIESE DESENATE:**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Încadrarea în teritoriu               | A00   |
| 2. Situația existentă                    | A01   |
| 3. Reglementări urbanistice - zonificare | A02   |
| 4. Ilustrare urbanistică                 | A02.1 |
| 5. Reglementări – echipare edilitară     | A03   |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor       | A04   |

**ÎNTOCMIT:**

arh. Corneliu Muraru



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA LUCRĂRII : **P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJĂRI ACESE ȘI LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE ȘI TOTEM, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE**
- AMPLASAMENT : municipiul **TURDA**, Piața Romană nr. 17, jud. Cluj
- BENEFICIAR : **S.C. TURDA DEVELOPMENT S.R.L.**  
**pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**  
municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1, Clădirea C1, Birou 1, jud. Cluj
- ȘEF PROIECT COMPLEX : **Arh. GUTTMANN Szabolcs - István**  
tel: 0720 080 300, email: guttmann61@gmail.com
- PROIECTANT GENERAL : **S.C. SFS EXHIBIT S.R.L.**  
municipiul Cluj-Napoca, str. Deva nr. 1-7, tel: 0751 191 090
- COORDONATOR DE SPECIALITATE : **Arh. TOMA Raluca**  
tel: 0740 217 012, email: ralucatorna17@gmail.com
- DATA ELABORĂRII : noiembrie 2020

#### 1.2. Obiectul PUZ

Conform datelor de temă beneficiarul solicită realizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal și elaborarea documentațiilor pentru obținerea acordurilor și avizelor necesare aprobării P.U.Z, în vederea **“construirii unui supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare și totem, racorduri și bransamente la utilități, împrejmuire”** pe terenul aflat în U.T.R. IN5 – zona cu Activități industriale nepoluante – teren pe care se află clădirea fostei Fabrici de bere – monument istoric și de arhitectură având cod CJ-II-m-B-07787, situl arheologic Orașul Medieval Turda având cod CJ-I-s-A-07210 și situl arheologic Orașul Roman Potaissa, având codul CJ-I-s-A-07210-03.

Prin avizul de oportunitate nr. 2/05.06.2019, actualizat în data de 04.10.2019 și 30.04.2020, Primăria Municipiului Turda a delimitat zona de studiu și zona reglementată pentru această documentație de urbanism.



Zona reglementată prin prezentul PUZ se referă doar la teritoriul delimitat prin Avizul de oportunitate nr. 2 din 04.10.2019 astfel:

- la nord de Piața Romană respectiv U.T.R. C5,
- la sud de Pârâul Sândului
- la est de Râul Arieș și de proprietatea înscrisă în c.f.nr.53893
- la vest de strada Miron Costin

Pentru terenul care face obiectul acestei documentații s-a aprobat de către Primăria Municipiului Turda prin avizul de oportunitate *modificarea/reconversia funcțiunii dominante din activități industriale nepoluante a UTR IN5 după cum urmează:*

- în zonă centrală UTR C5-1 - pe partea **nordică**, subzonă cu funcțiuni dominante de interes public: activități cultural-educative (pe parcela fostei fabrici de bere) și pe partea **centrală**, ca subzonă cu funcțiuni complementare: dotări comerciale și amenajări aferente (parcela aferentă magazinului Lidl propus)

- în zonă cu locuire UTR LC4-1 pe partea sudică, ca zonă cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri, cu funcțiuni complementare locuirii și spații verzi de agrement

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de utilizare, echipare și ocupare a terenului aflat în proprietatea unei persoane juridice în vederea reglementării caracterului urban a terenurilor deținute. Acest P.U.Z. urmează să precizeze și să detalieze respectarea prevederilor R.L.U. al municipiului Turda, în zona studiată.

### 1.3. Surse documentare

- R.L.U. aferent "Plan Urbanistic General al municipiului Turda"
- Plan topografic, scara 1:500, întocmit de către SC Topo Cenan SRL, vizat de către O.C.P.I. Cluj.
- Studiu geotehnic întocmit de către SC GEODESIGN SRL, proiect nr. 1206/2019.
- Studiu istoric „Fabrica de bere Municipiul Turda, județul Cluj” realizat ca *Parteneriat pentru valorificarea patrimoniului arhitectural industrial din România, Fundația Transilvania Trust – Ambrus Zsolt – arh. Hlavathy Zsófia*

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Primele menționări legate de zona studiată sunt din 1796 când a fost realizată aici Fabrica de bere, în perioada de dezvoltare industrială a orașului Turda.

Fabrica de bere a fost înființată ca societate pe acțiuni în jurul anului 1878 și, la scurt timp după aceasta, a fost extinsă și renovată în 1880. Clădirea principală, corpul cel mai cunoscut și emblema de azi a ansamblului, a fost terminată abia în anul 1911.

Un moment important pentru rolul de reper în oraș, pe care l-a avut din totdeauna, marchează anul 1936, începând de când strada alăturată se va numi "Strada Fabricii de Bere".

Fabrica a fost închisă în timpul celui de al doilea Război Mondial, când clădirea a fost grav afectată. După război și-a reluat activitatea, iar în 1947 a fost naționalizată.

În anul 1963 este menționată ca Fabrica de Malț Turda în documentația unei reparații capitale, lucrare ce consta în reparația exterioară a 3 obiecte ale ansamblului de construcții ce alcătuiesc secția de malț Turda, și anume:

- clădirea principală;
- pavilionul administrativ
- pavilionul de locuințe împreună cu cabina portarului.

În 1996 odată cu modernizarea fabricii, secția de malț de la Turda a devenit prea mică pentru necesarul producției, astfel că întregul proces de fabricație s-a mutat la Cluj.



Fabrica de Bere din Turda a fost dezafectată înainte de anul 2000. SC Ursus SA, considerând construcțiile de la Turda neoportune pentru utilizare în producția de bere, le-a scos la vânzare.

Fabrica de bere Turda a fost cumpărată în primăvara anului 2004 de un investitor particular (Fundația Familiei Rațiu).

În prezent pe terenul Fabricii de Bere din Turda se găsesc următoarele construcții care alcătuiesc ansamblul fabricii:

- clădirea principală, dezafectată – clasată ca monument istoric
- casa de reglare a gazelor naturale – construcție cu valoare istorică neînscrisă în cartea funciară
- un post de transformare – construcție neînscrisă în cartea funciară
- două case de poartă - construcții neînscrise în cartea funciară
- o clădire cu funcțiune de locuire, actualmente neutilizată - construcție neînscrisă în cartea funciară

În anul 2006 Consiliul Local Turda a dat avizul pentru realizarea în spațiul fostei fabrici de bere a unui centru comercial și a unor hale de tip retail, cu condiția de a respecta și a lăsa nealterată clădirea monument. Derularea acestui proiect, pornit de proprietarii actuali, familia Rațiu, nu a mai fost continuat probabil din cauza crizei financiare.

În perioada 2007-2008, a fost demolat edificiul Casei Berii, monumentul istoric de secol XVIII care a generat înființarea fabricii de bere din sec. al XIX-lea.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată se găsește în intravilanul municipiului Turda, în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Amplasamentul se află în zona centrală a orașului, adiacent Pieței Romane, la intersecția DN1 - DE81 cu strada Stefan cel Mare. Accesul pe proprietate se realizează direct din această intersecție amenajată cu sens giratoriu. Al doilea acces este din strada Miron Costin situat pe latura vestică a terenului.

Zona este dezvoltată din punct de vedere edilitar, dispunând de toate rețele edilitare.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Municipiul Turda este așezat în culoarul depresionar al Arieșului inferior. Vatra orașului se dezvoltă actualmente atât în lunca largă a Arieșului (cartierele Opișani și Poiana), cât și pe afluenții de stânga ai Arieșului : Valea Caldă și Pârâul Racilor (Turda Nouă, cartierul Central).

Zona studiată este situată în lunca râului Arieș. În partea sudică a terenului se află Pârâul Sândului un afluent al râului Arieș.

### ***Climatul zonei***

Prin poziția sa geografică, municipiul Turda se încadrează în zona cu cel mai cald climat din județ.

Climatul de adăpost din culoarul depresionar ce cantonează localitatea se caracterizează printr-o temperatură mai ridicată a aerului, nebulozitate și o cantitate de precipitații mai redusă (doar 500 - 550 mm anual).

O caracteristică importantă a climatului din zona Turda - Câmpia Turzii este prezența foehnului, cu frecvența anuală de 42 de zile. Foehnul are consecințe asupra temperaturii aerului, ridicând media lunară între lunile octombrie - martie și coborând-o în lunile de vară. Tot datorită foehnului, zilele cu umezeală relativ scăzută sunt mai frecvente ca și cele senine, climatul în întregul culoar Arieș - Mureș fiind mult mai uscat comparativ cu zonele învecinate.

O particularitate importantă a climatului este dată de inversiunile de temperatură foarte frecvente (25 - 30% din zile vara și 60 - 70% iarna). Având durata de 1-3 zile, dar chiar și 10-15 zile consecutive, inversiunile provoacă formarea și stagnarea ceții care înglobează impuritățile emise de întreprinderile industriale.



Viteza vântului este mai crescută pe direcțiile nord - vest și nord, atingând 4 -6 m/sec. în medie.

Viteza minimă apare pe direcțiile sud - est, est și nord - est, cu numai 2 -3 m/sec. Viteza maximă atinge 24 m/sec. în iulie și coboară la 8 - 10 m/sec. toamna și iarna.

Ceea ce caracterizează însă climatul Turzii este calmul atmosferic foarte frecvent (50 - 60% anual). Iarna, calmul depășește frecvența de 70% din zile, iar vara coboară la 35 - 40% din zile. Acest aspect este în dezavantajul localității, deoarece potențialul de poluare este de 8 - 10 ori mai crescut decât în regiunile de șes, aerisite.

### **Caracteristicile geofizice ale terenului**

Pe teritoriul municipiului Turda, la nord de râul Arieș, în cadrul depozitelor de argile marnoase, gresii și tufuri dacitice, se impun masivele de sare de la Băile Sărate, încorporate anticlinalului Turda - Ploscoș, precum și masivul Ocnei sau Durgău, aparținând structurii anticlinalului Mihai Viteazu - Valea Sărată.

În sudul Arieșului, depozitele sunt aluvionare, în luncă ele aparținând Holocenului iar pe terase Cuaternarului.

Din punct de vedere geologic, zona cercetată cuprinde depozite sedimentare specifice zonei marginale a Bazinului Transilvaniei, fiind situată pe aliniamentul vestic al diapirelor de sare. Succesiunea sedimentară debutează cu conglomerate, gresii, tufuri și sare de vârstă tortoniană, urmate de gresii și marne nisipoase sarmațian inferioare, respectiv marne, marne nisipoase și nisipuri sarmațian medii-superioare. Peste acestea se așează discordant depozite pleistocen superioare, formate din blocuri, pietrișuri și nisipuri. Succesiunea sedimentară se încheie cu depozite aluvionare holocen superioare, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, specifice zonei de terasa a râului Arieș.

Apa subterană a fost interceptată la cota -4.50m. În perioadele bogate în precipitații, ape de infiltrație pot să apară la orice nivel.

### **Topografia terenului**

Conform documentației topografice terenul se prezintă ca un teren relativ plat cu o pantă de 1% atât pe direcția est - vest cât și pe direcția sud - nord.

Cota generală este 327.00 în Sistemul de cote Marea Neagră 1975. Dimensiunile maxime ale parcelei sunt: 140m cumulate pe latura nordică, 55m pe latura sudică, 205m pe latura estică și 170m pe latura vestică.

Pe latura estică a parcelei se află coronamentul digului de apărare contra inundațiilor de pe râul Arieș. Față de acesta, perimetrul reglementat se află la o cotă superioară, cu 6.00m mai sus.

Spre sud se află albia regularizată a Pârâului Sândului (afluent al Râului Arieș), iar zona dintre aceasta și arealul reglementat este constituită dintr-un taluz cu diferență de nivel de cca. 4.00m.

## **2.4. Circulația**

La amplasamentul studiat se poate ajunge din zona centrală a municipiului venind de pe strada Libertății și din cartierul Micro 3 (ieșirea spre Câmpia Turzii) pe Calea Victoriei. Venind dinspre Alba Iulia se poate ajunge pe strada Alba Iulia (DE81).

Străzile prin intermediul cărora se poate ajunge la amplasament sunt străzi modernizate cu două sensuri de circulație cu una sau două benzi de circulație pe sens.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată este în curs de restructurare urbană și este analizată în documentația „P.U.Z. Nucleu central al Municipiului Turda” aflată în curs de avizare.

Terenurile reglementate sunt parțial ocupate de construcții și amenajările aferente. În zona nord-



SFS EXHIBIT S.R.L.  
C.I.F.: 38906061  
E: murarucorneliu@gmail.com  
T: 0751 191 090

vestică a parcelei se afla Fabrica de bere (S+P+2E) - monument istoric și de arhitectură având cod CJ-II-m-B-07787, construcții aferente branșamentelor la rețele edilitare (P), casa portarului (P) iar în zona sud-vestică se afla o construcție (P) abandonată care a avut funcțiunea de locuință.

Conform extrasului de carte funciara terenul are destinația de curți – construcții iar clădirile au destinația de construcții industriale și edilitare.

Suprafața totală aflată în proprietatea beneficiarilor este de **17.950,00 mp.**

**P.O.T. existent = 13.56%**

**C.U.T. existent = 0.38**

## 2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară, în zona Pieței Romane existând rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaz și telefonie.

## 2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor menajere, precum și a apelor menajere uzate sunt respectate.

Albia Râului Arieș este amenajată cu dig și zid de sprijin din beton armat pe o lungime de 120m înaintea podului existent peste râu.

Dezvoltarea haotică poate crea o zonă disfuncțională din punct de vedere urbanistic mai ales în ceea ce privește infrastructura și echiparea edilitară dar și la nivelul dotărilor de proximitate.

## 2.8. Opțiuni ale populației

După anii 2000 zona a devenit una cu potențial pentru restructurare urbană, în special a celei cu caracter public. Printre studiile realizate pentru acest amplasament amintim propunerea de reconversie în spațiu comercial tip Mall în anul 2006, propunere de extindere și reconversie în Centru multifuncțional în 2012. Această tendință se păstrează și astăzi – în prezent în clădirea fabricii se desfășoară ocazional evenimente culturale organizate de Centrul comunitar „Fabrica de timp liber” administrat de proprietarii imobilului.

P.U.G-ul municipiului Turda propune o zonă cu caracter industrial – **UTR IN5 zonă cu activități industriale nepoluante.**

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona este în curs de restructurare urbană – tendința promovată și de Primăria Municipiului Turda.

Documentația topografică conține elemente de planimetrie și nivelment pentru realizarea noii investiții.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

Cadrul natural și construcțiile de patrimoniu nu sunt valorificate.

Având în vedere construcțiile existente pe amplasament și tema de proiectare elaborată de proprietarul acestora, fondul construit din zonă se va conserva.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Terenurile în suprafață de 17.950 mp, aflate în proprietatea beneficiarului sunt încadrate conform P.U.G. al municipiului Turda în:

a) Utilizarea funcțională a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei : activități economice cu caracter agro – industrial și industrial,





orientat către industria de prelucrare a produselor agricole, industrie alimentară;

- Funcțiuni complementare : sedii de birouri, comerț , alimentație publică pentru utilizatorii zonei, parkhaus, spații verzi de protecție;
- Funcțiuni permise cu condiții: locuințe de serviciu în număr limitat, spații pentru învățământul profesional;
- Funcțiuni interzise: locuințe, dotări publice, activități industriale poluante.

b) Reglementări:

- Autorizația de construcție se poate elibera pe baza C.U. numai în cazul amplasării funcțiilor complementare, pentru extinderi și reparații la obiective existente în incinte constituite;
- Autorizația de construcție se poate elibera pe baza P.U.D. și studiu de impact pentru obiective noi, extinderi și modificări de destinație sau proces tehnologic în zone construite;
- Interdicții temporare: până la elaborare P.U.Z. în zonele neconstruite, propuse pentru extinderea activităților industriale;

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor: conform P.U.Z. și P.U.D.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

P.U.G. al Municipiul Turda nu prevede reglementări de amenajare de zone verzi de protecție sau de agrement în zona studiată.

Conform avizului de oportunitate, pentru fiecare parcelă propusă prin prezentul P.U.Z. se va stabili un procent minim de zone verzi, conform Avizului de oportunitate. Se va analiza o propunere de promenadă pietonală și velo publică, care va face legătura cu UTR VA1 și UTR VA5 - zonă cu spații verzi și agrement. Aceasta poate unifica traseele pietonale existente de-a lungul cursurilor de apă din zonă și poate valorifica avantajele cadrului natural, în prezent nevalorificate.

Fondul construit din zonă este în curs de reconfigurare funcțională.

### 3.4. Modernizarea circulației

Pentru terenul pe care se va amplasa magazinul LIDL va fi amenajat un acces pentru clienți din Piața Romană, iar din strada Miron Costin un al doilea acces destinat atât clienților cât și aprovizionării magazinului. În incintă se vor amenaja circulații pietonale și circulații auto pe două sensuri de mers cu o lățime totală de minim 6,50m. Se propune un număr de **116** parcări pentru autoturisme din care **5** locuri pentru persoane cu deficiențe locomotorii conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 189/2013 și **2** locuri cu încărcare pentru automobile electrice.

Pentru parcela aferentă Fabricii de bere se va păstra accesul existent din str. Miron Costin. Circulația auto pentru mașinile de marfă se va amenaja pe latura vestică a clădirii. La accesul auto existent din Piața Romană, între clădirea Fabricii de bere și spațiul verde situat la est de aceasta, se prevede o fâșie cu lățime de 10.50m ca parte din parcela 3 propusă, aferentă magazinului Lidl, cu servitute de trecere – drum pentru proprietarul Fabricii de bere. Din zona sensului giratoriu, accesul pe terenul fabricii se va face de pe acest teren cu servitute de trecere.

După dezmembrarea parcelei 3 (inclusiv porțiunea cu servitute de trecere pentru parcela 1 – Fabrica de bere), va rezulta o parcelă independentă (parcela 2) pentru spațiul verde care în prezent este aferent Fabricii de bere, fiind situat la est de aceasta. Parcela 2 va avea accese pe laturile de vest, nord și est, ceea ce va asigura buna conectare a spațiului verde cu circulațiile pietonale din vecinătate.

Pentru parcela propusă în partea de sud a amplasamentului se propune accesul din strada Miron Costin.



### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona reglementată prin această documentație este de **17 950.00 mp**.

Situația actuală a indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului din zona reglementată se prezintă astfel:

#### **UTR existent IN5- Zonă cu activități industriale nepoluante:**

P.O.T. existent = 13.56%

C.U.T. existent = 0.38

Prin prezenta documentație se modifică unitățile teritoriale prevăzute prin PUG după cum urmează:

#### **UTR C5-1 - Zonă centrală și alte funcțiuni complexe de interes public, alcătuită din:**

- **UTR C5-1a - Subzonă cu funcțiuni dominante de interes public: activități cultural-educative** pe parcela monumentului istoric în suprafață de 7 440.00 mp

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 2.40

și

- **UTR C5-1b - Subzonă cu funcțiuni complementare: dotări comerciale și amenajări aferente** în suprafață de 7 500.00 mp

P.O.T. maxim = 30%

C.U.T. maxim = 0.40

**UTR LC4-1 - Zonă cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri, cu funcțiuni complementare** în suprafață de 3 010.00 mp

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2.00

#### **Bilanțul teritorial:**

| Nr. crt. | ZONA FUNCȚIONALĂ   | EXISTENT         |               | PROPUȘ           |               |
|----------|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
|          |  | mp               | %             | mp               | %             |
| 1.       | <b>UTR C5-1a: zonă centrală și alte funcțiuni complexe de interes public</b><br>SUBZONĂ CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE INTERES PUBLIC: <i>ACTIVITĂȚI CULTURAL-EDUCATIVE</i>           | 0.00             | 0.00          | 6 555.00         | 36.51         |
| 2.       | <b>UTR C5-1b: zonă centrală și alte funcțiuni complexe de interes public</b><br>SUBZONĂ CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE INTERES PUBLIC: <i>DOTĂRI COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE</i> | 0.00             | 0.00          | 7 604.00         | 42.36         |
| 3.       | <b>UTR LC4-1: ZONĂ CU LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII</b>   | 0.00             | 0.00          | 3 010.00         | 16.78         |
| 4.       | <b>UTR IN5: ZONĂ DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE</b>  | 17 950.00        | 100.00        | 0.00             | 0.00          |
| 5.       | CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ   | 0.00             | 0.00          | 781.00           | 4.35          |
| 6.       | <b>TOTAL</b>   | <b>17 950.00</b> | <b>100.00</b> | <b>17 950.00</b> | <b>100.00</b> |



### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Studiul de echipare a zonei cu utilități prezintă posibilitatea branșării și racordării funcțiilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Canalizarea pluvială a obiectivului de investiții se va realiza prin racord la rețeaua internă de canalizare iar după ce va trece prin separatorul de hidrocarburi va fi deversată în Râul Arieș.

### 3.7. Protecția mediului

Funcțiunile propuse prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice. Totodată ele au caracter complementar cu celelalte funcțiuni deja existente în zonă centrală nefiind incompatibile cu caracterul general al zonei.

Prin Avizul de oportunitate nr. 2 din 04.10.2019, actualizat în 04.10.2019 și în 30.04.2020, Primăria Turda solicită ca în UTR C5-1a spațiile verzi amenajate să fie în procent de 25% din suprafața parcelei, în UTR C5-1b spațiile verzi amenajate să fie în procent de 20% din suprafața parcelei, iar în UTR LC4-1 spațiile verzi amenajate să fie în procent de 30% din suprafața parcelei.

Depozitarea deșeurilor generate de activitatea desfășurată în aceste clădiri se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și diferențiat și se vor colecta periodic de către societăți comerciale autorizate.

Clădirile vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua publică a orașului, iar deversarea apelor menajere uzate se va face în rețeaua de canalizare a orașului.

Spațiile rămase libere se vor amenaja cu dalaje și vegetație joasă, medie și înaltă, proporțional cu prevederile R.L.U.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Prin realizarea obiectivului propus are loc o procedură de restructurare urbană care se va face în conformitate cu prevederile R.L.U. Pe lângă această procedură și conform Avizului de oportunitate nr. 2 din 04.10.2019 actualizat în 04.10.2019 și în 30.04.2020, prin prezenta documentație s-a analizat o propunere de promenadă publică pe coronamentul digului care face legătura cu UTR VA1 și UTR VA5.

În urma analizelor făcute s-a ajuns la concluzia ca aceasta promenadă se poate realiza în continuarea promenadei existente pe coronamentul digului din Parcul Municipal (încadrat conf. P.U.G. în UTR VA1), la aceeași cota față de albia Râului Arieș, cu subtraversarea podului existent peste râu. De asemenea, în propunerea de amenajare a promenadei, s-a ținut cont de continuarea acestui proiect și după zona studiată prin prezentul P.U.Z. până în UTR VA5, astfel poziționarea ei la această cota favorizând continuarea într-un mod firesc, fără pante exagerate, scări sau pasarele care să preia diferențe mari de cotă. Promenada propusă constă în amenajarea unei piste de biciclete, cu circulație în două direcții și lățime de minim 3.00 m și amenajarea unei circulații pietonale cu lățime de 3.00m, cu zone de repaus și belvedere amenajate înspre Râul Arieș.

Toate investițiile, din interiorul zonei reglementate, propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de către beneficiarii acesteia. De asemenea beneficiarii vor suporta investițiile referitoare la extinderea infrastructurii edilitare pentru investiția propusă, aceasta fiind realizată pe parcursul lucrărilor de construire ale clădirii propuse.

## 4. Concluzii – măsuri în continuare

Demersul se înscrie în tendința de reconfigurare a zonei care are loc în ultimii ani prin propuneri de amenajare în zonă a funcțiilor și dotărilor de interes public.

Astfel pentru clădirea fostei Fabrici de bere se propune reamenajare funcțională:

- La demisol pe zona sudică a clădirii înspre terasa amenajată cu gradene se va amenaja o Cafenea, pe latura sud-estică o sala multifuncțională, pe zona sud-vestică spații de depozitare. Terasa deschisă



de pe latura sudică, împreună cu zona de gradene formează un amfiteatru, o zona mai joasă, „intimă” retrasă față de agitația urbană din împrejurimi. Acest spațiu a fost amenajat pentru desfășurarea diferitelor evenimente organizate în aer liber.

- La parter vor fi amenajate Săli de evenimente, Săli expoziționale circulației verticale și spații auxiliare. Accesul principal în clădire se va face pe latura nord-vestică pe o succesiune de platforme exterioare amenajate la cote diferite. La est de fabrică se află în prezent o grădină amenajată cu alei pavate. Se propune menținerea acesteia și conectarea ei cu viitoarea promenadă de pe malul Arieșului. Grădina va rămâne o zonă deschisă în permanență publicului, cu acces nelimitat, având caracter public.

- La etaj se dorește amenajarea unor spații expoziționale și a unor spații de cazare.

Pentru terenul aferent spațiului comercial se propune amplasarea clădirii la o distanță cât mai mare față de clădirea monument a Fabricii. Platforma exterioară a fost amenajată cu parcări și zone verzi. Pentru locurile de parcare din vecinătatea fabricii și a grădinii publice se prevăd pavări cu dale înierbate, care să medieze contactul dintre parcela cu funcțiuni social-culturale și parcarele magazinului Lidl. De asemenea, pentru a micșora impactul vizual, fonc și ecologic al parcării, se vor prevedea plantații de arbuști și garduri vii perimetrare, așa cum sunt reprezentate pe planșa de ilustrare urbanistică.

Din punct de vedere estetic clădirea spațiului comercial a fost tratată astfel încât împreună cu restul clădirilor existente în zona studiată, să formeze un ansamblu și să nu se creeze un contrast din punct de vedere volumetric sau al materialelor folosite la finisajele exterioare.

Pe zona sud-vestică terenului reglementat, conform avizului de oportunitate, se va reglementa o parcelă cu funcțiunea de locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri, cu funcțiuni complementare locuirii și spații verzi amenajate. Poziționarea acesteia spre albiile Pârâului Sândului și a Râului Arieș, precum și suprapunerea parțială cu zona de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune, face oportună amenajarea unor spații verzi generoase care să deservească funcțiunile de locuire.

## 5. Anexe

În cadrul pieselor desenate sunt incluse analize ale zonei din punct de vedere al amenajărilor existente, caracteristici ale zonei studiate, studiu și condiții de accesibilitate.

Cluj-Napoca  
noiembrie 2020

Întocmit,  
arh. Corneliu Muraru

arh. Barbu PRECUP

Verificat,  
arh. urb. Raluca Toma