

NR 140/17.09.2025

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului 1. Arhitect șef 2. Șef serviciu	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X	1. Daniela Maria Balog Tecău 2. Marin Fântână	X	X

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5
X	X	Președinte,	X	X

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind P.U.Z./R.L.U- DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj ,

Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică extraordinară, în data de,

Având în vedere:

Raportul de specialitate al S.U.A.T.C. nr. 33695 /16.09.2025, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. 11/03.06.2024 în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru investiția propusă,

avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 3 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții.

Luând în dezbateri:

-Proiectul de hotărâre nr. Privind . P.U.Z./R.L.U- DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj , domnul Cristian-Octavian MATEI,

-Referatul de aprobare – expunerea de motive nr., întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune aprobarea . P.U.Z./R.L.U- DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj , **Având în vedere prevederile:**

art.129 alin. 1, alin.2 lit.c și alin.6. lit.c), al art.139 alin.1, alin.3 lit.e și art.196 alin.1 lit.b din O.U.G.R. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Luând în considerare dispozițiile:

Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu completări și modificări ulterioare și în baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completări și modificări ulterioare;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar ..., propun Consiliului local al Municipiului Turda adoptarea următorului

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă **P.U.Z./R.L.U - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.9 din 10.09.2025 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 10271 din 29.04.2025, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr.67282 Turda nr. cad. 67282, S=2.486 mp, categorie de folosință TEREN cu o construcție și împrejmuit, folosința curții construcției și arabil, cu proprietar tabular RUSU BOGDAN DIONISIE, în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : UTR LM23: Localizare: Cartierul Turda Nouă; **Delimitări:** Str. Clujului, Str. Simion Bărnuțiu, str. Vasile Goldiș, limita proprietăților de pe latura sudică a str. Decebal, str. A.I. Cuza; **Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban, **Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit, cimitir ; **Disponibilități De Teren:** teren construit **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare bună ; **Elemente protejate :** trama stradală și aliniament strada Decebal, Basarabiei, Simion Bărnuțiu, V. Goldiș ; **Reglementări propuse: Permisuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru înlocuirea, completarea și extinderea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, dotări aferente locuințelor, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale.

Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D.. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Restricții: Construcțiile pe frontul str. A.I. Cuza se vor putea autoriza numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. Obor și a studiului de impact aferent. În incinta cimitirului, construcțiile noi vor putea fi amplasate pe bază de P.U.D. se vor respecta aliniamentele existente.

Indici De Control conf.PUG : H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 53,5%; C.U.T. MAXIM = 0,5

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: **DESFIIȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

UTR LC9a – locuințe colective, Funcțiuni complementare: servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate (grădină, loc de joacă), punct gospodăresc. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile, comerț en gros, comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre, garaje individuale în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură.

- Atât în cazul echipamentelor publice cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală sau de altă natură, conform legislației;

Regim de înălțime : 3 nivele supaterane, P+2E ;

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,6

Din care:

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,0

Pentru alte funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim = 1,6

- UTR propus: UTR LC9a

- Regim de construire: izolat, **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** față de clădirea mixtă de la strada Simion Bărnuțiu, primul imobil de locuințe colective este retras la 24,33 m, imobilul 1 de locuințe colective este retras față de următorul imobil la 9,50 m, imobilul 2 de locuințe colective este retras față de imobilul 3 de locuințe colective la distanța de 9,50 m.

- **Funcțiuni predominante:** locuințe colective; **Funcțiuni complementare:** servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate (grădină, loc de joacă), punct gospodăresc.
- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime admis este de trei niveluri supraterane - H=3 nivele supraterane P+2E ;
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00 m.
- **POTmax= 35%** ; POT realizat proiect = 32.48%;
- **CUTmax= 1,6**; CUT realizat proiect = 0,97;
- **Spații verzi amenajate la sol = minim 30%**, din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), dar nu mai puțin de 2 mp de spațiu verde pe locuitor/ conform anexa 6 la RGU la HG 525/ 1996. S-a propus un loc de joacă pentru copii, din materiale naturale, sustenabile. (lemn sau plastic reciclabil) și suprafețe antitraumă – ex: cauciuc turnat, scoarță de copac, gazon.
- **Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– aliniamente simple, cu rol de protecție.**
- Iluminatul exterior din interiorul parcelei va avea exclusiv corpuri de iluminat LED, moderne; iluminat ambiental, nocturn, vizibilitate bună, delimitări clare;
- **Retrageri:**
 - față de aliniament stradal - la aliniament;
 - față de limite laterale: estică – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
 - vestică – retragere minimă conform Codului Civil;
 - față de limita posterioară – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
- **Retragerea minimă față de aliniament drum servitute = se păstrează aliniamentul străzii Simion Bănuțiu pentru imobilul**
cu funcțiuni mixte de la stradă;
- **Retragerea minimă față de limita laterală estică** – min.6,00 m;
- **Retrageri minime față de limitele laterală vestică** – min. 2,00 m , conform Codului Civil.
- **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Simion Bănuțiu - domeniu public, printr-un gang auto de lățime 5,50 m și aleea pietonală de minim 1,00 m la est. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. **Accese conform normelor pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**
- Aleile pietonale permeabile, vor cuprinde inclusiv pavaje tactile, rampe de acces antiderapante, borduri țesute, fără praguri și colțuri rotunjite. Se vor respecta: HG nr. 1074/2004, SR ISO 23599:2012, Ordinul MDRAP 189/2013, NP 051/2000;
- **Necesarul de parcaje:** se vor amenaja minim 27 locuri de parcare. Se vor asigura locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități. Se va asigura o distanță minimă de 5,00m față de ferestrele de la parterul imobilului și parcarile amenajate la sol, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.**
- Se vor putea autoriza doar construcții executate prin folosirea materialelor de construcții de calitate superioară, durabile, cu un impact minor asupra mediului înconjurător;
- Toate spațiile trebuie să fie accesibile pentru persoane cu dizabilități, rampe, etc.
- Se interzice folosirea culorilor reci, saturate, stridente, închise.
- Gestionarea deșeurilor se va face exclusiv prin colectarea separată a deșeurilor în funcție de compoziția și destinația lor de reciclare sau eliminare, acest aspect fiind o parte esențială a economiei circulare și a protejării mediului, respectiv 4 fracții, conf standarde UE și RO;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă pe str. Simion Bănuțiu.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

- Se vor respecta normele obligatorii conform NP 051/ 2012;
- Se va propune un punct gospodăresc la o distanță de minim 10,00m față de fațadele locuințelor propuse, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

Art.2. Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Art.4.a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda,, precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro

**Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului Turda, Județul Cluj
Elena-Mihaela MĂRGINEAN**



ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR
Nr. 33700/16.09.2025

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr.

privind P.U.Z./R.L.U. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întocmesc prezentul Referat de aprobare la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar,

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate al S.U.A.T.C. nr. 33695 /16.09.2025, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza **Avizului de oportunitate nr. 3/13.03.2025** în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru investiția propusă,

- avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 3 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții.

Având în vedere prevederile:

art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6. lit.c), al art.139 alin.1, alin.3 lit.e și art.196 alin.1 lit.b din O.U.G.R. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Luând în considerare dispozițiile:

Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu completări și modificări ulterioare și în baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completări și modificări ulterioare

Reținând că

Se propune aprobarea **P.U.Z./R.L.U. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.9 din 10.09.2025 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 10271 din 29.04.2025, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr. 67282 Turda nr. cad. 67282, S=2486 mp, teren cu o construcție și împrejmuit, curți construcții și arabil, proprietar tabular RUSU BOGDAN DIONISIE în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : UTR LM23: Localizare: Cartierul Turda Nouă; **Delimitări:** Str. Clujului, Str. Simion Bărnuțiu, str. Vasile Goldiș, limita proprietăților de pe latura sudică a str. Decebal, str. A.I. Cuza; **Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban, **Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit, cimitir ; **Disponibilități De Teren:** teren construit **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare bună ; **Elemente protejate :** trama stradală și aliniament strada Decebal, Basarabiei, Simion Bărnuțiu, V. Goldiș ; **Reglementări propuse: Permisuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru înlocuirea, completarea și extinderea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, dotări aferente locuințelor, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale.

Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D.. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Restricții: Construcțiile pe frontul str. A.I. Cuza se vor putea autoriza numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. Obor și a studiului de impact aferent. În incinta cimitirului, construcțiile noi vor putea fi amplasate pe bază de P.U.D. se vor respecta aliniamentele existente.

Indici De Control conf.PUG : H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 53,5%; C.U.T. MAXIM = 0,5

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: **DESFIIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

UTR LC9a – locuințe colective, **Funcțiuni complementare:** servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,depozitare en gros,depozitare de materiale re folosibile,comerț en gros,comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre,garaje individuale în clădiri provizorii, constructii provizorii de orice natură.

- Atât în cazul echipamentelor publice cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală sau de altă natură, conform legislației;

Regim de înălțime : 3 nivele supraterrane, P+2E ;

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,6

Din care:

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,0

Pentru alte funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim = 1,6

- **UTR propus: UTR LC9a**

- **Regim de construire:** izolat, **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** față de clădirea mixtă de la strada Simion Bărnuțiu, primul imobil de locuințe colective este retras la 24,33 m, imobilul 1 de locuințe colective este retras față de următorul imobil la 9,50 m, imobilul 2 de locuințe colective este retras față de imobilul 3 de locuințe colective la distanța de 9,50 m.

- **Funcțiuni predominante:** locuințe colective; **Funcțiuni complementare:** servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc.

- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime admis este de trei niveluri supraterrane - H=3 nivele supraterrane P+2E ;

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor,** măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor,** măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00 m.

- **POTmax= 35% ;** POT realizat proiect = 32.48%;

- **CUTmax= 1,6;** CUT realizat proiect =0,97;

- **Spații verzi amenajate la sol = minim 30%,** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), dar nu mai puțin de 2 mp de spațiu verde pe locuitor/ conform anexa 6 la RGU la HG 525/ 1996. S-a propus un loc de joacă pentru copii, din materiale naturale, sustenabile. (lemn sau plastic reciclabil) și suprafețe antitraumă – ex: cauciuc turnat, scoarță de copac, gazon.

- **Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– aliniamente simple, cu rol de protecție.**

- Iluminatul exterior din interiorul parcelei va avea exclusiv corpuri de iluminat LED, moderne; iluminat ambiental, nocturn, vizibilitate bună, delimitări clare;

- **Retrageri:**

- față de aliniament stradal - la aliniament;
- față de limite laterale: estică – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
- vestică – retragere minimă conform Codului Civil;
- față de limita posterioară – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;

- **Retragerea minimă față de aliniament drum servitute =** se păstrează aliniamentul străzii Simion Bărnuțiu pentru imobilul

cu funcțiuni mixte de la stradă;

- **Retragerea minimă față de limita laterală estică –** min.6,00 m;

- **Retrageri minime față de limitele laterală vestică –** min. 2,00 m , conform Codului Civil.

- **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Simion Bărnuțiu - domeniu public, printr-un gang auto de lățime 5,50 m și aleea pietonală de minim 1,00 m la est. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. **Accese conform normelor pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**

- Aleile pietonale permeabile, vor cuprinde inclusiv pavaje tactile, rampe de acces antiderapante, borduri țesute, fără praguri și colțuri rotunjite. Se vor respecta: HG nr. 1074/2004, SR ISO 23599:2012, Ordinul MDRAP 189/2013, NP 051/2000;

- **Necesarul de parcaje:** se vor amenaja minim 27 locuri de parcare. Se vor asigura locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități. Se va asigura o distanță minimă de 5,00m față de ferestrele de la parterul imobilului și parcărilor amenajate la sol, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.**

- Se vor putea autoriza doar construcții executate prin folosirea materialelor de construcții de calitate superioară, durabile, cu un impact minor asupra mediului înconjurător;

- Toate spațiile trebuie să fie accesibile pentru persoane cu dizabilități, rampe, etc.

- Se interzice folosirea culorilor reci, saturate, stridente, închise.

- Gestionarea deșeurilor se va face exclusiv prin colectarea separată a deșeurilor în funcție de compoziția și destinația lor de reciclare sau eliminare, acest aspect fiind o parte esențială a economiei circulare și a protejării mediului, respectiv 4 fracții, conf standarde UE și RO;

- **Echipare tehnico-edilitară:** Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă pe str. Simion Bărnuțiu.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

- Se vor respecta normele obligatorii conform NP 051/ 2012;

- Se va propune un punct gospodăresc la o distanță de minim 10,00m față de fațadele locuințelor propuse, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind P.U.Z./R.L.U. : **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERT**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj. inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

INIȚIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Nr.33695 /16.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare - **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj ,

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobare - **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj ,în baza **Avizului de oportunitate nr. 3/13.03.2025 și în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr 9 din 10.09.2025;**

generat de imobilele *4) teren intravilan cu nr. C.F. nr.67282 Turda nr. cad. 67282, S=2486 mp, , teren cu o construcție și împrejmuit,folosință curți construcții si arabil ,cu proprietar tabular RUSU BOGDAN DIONISIE,în cotă de 1/1.

cu următoarele condiții:

Inițiator: RUSU BOGDAN DIONISIE

Proiectant B.I.A. NICULA SONIA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Coșovean Sorin Mircea RUR (D,E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul se afla situat în cartier Turda Nouă, cu vecinătăți:

- la nord – proprietate privată;
- la vest – proprietate privată;
- la est – proprietate privată;
- la sud – str. Simion Bărnuțiu, domeniul public

Căi de acces public : Accesul se face str. Simion Bărnuțiu, domeniul public.

Suprafața teritoriului supus reglementării urbanistice prin P.U.Z. este de 2.486 mp.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : UTR LM23: Localizare: Cartierul Turda Nouă; **Delimitări:** Str. Clujului, Str. Simion Bărnuțiu, str. Vasile Goldiș, limita proprietăților de pe latura sudică a str. Decebal, str. A.I. Cuza; **Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban,**Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit, cimitir; **Disponibilități De Teren:** teren construit **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare bună ; **Elemente protejate :** trama stradală și aliniament strada Decebal, Basarabiei, Simion Bărnuțiu, V. Goldiș ; **Reglementări propuse: Permisuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru înlocuirea, completarea și extinderea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, dotări aferente locuințelor, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale.

Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D.. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Restricții: Construcțiile pe frontul str. A.I. Cuza se vor putea autoriza numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. Obor și a studiului de impact aferent. În incinta cimitirului, construcțiile noi vor putea fi amplasate pe bază de P.U.D. se vor respecta aliniamentele existente.

Indici De Control conf.PUG : H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 53,5%; C.U.T. MAXIM = 0,5

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

UTR LC9a – locuințe colective, Funcțiuni complementare: servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,depozitare en gros,depozitare de materiale re folosibile,comerț en gros,comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre,garaje individuale în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură.

- Atât în cazul echipamentelor publice cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală sau de altă natură, conform legislației;

Regim de înălțime : 3 nivele supratereane, P+2E ;

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,6

Din care:

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,0

Pentru alte funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim = 1,6

- **UTR propus: UTR LC9a**

- **Regim de construire:** izolat, **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** față de clădirea mixtă de la strada Simion Bărnuțiu, primul imobil de locuințe colective este retras la 24,33 m, imobilul 1 de locuințe colective este retras față de următorul imobil la 9,50 m, imobilul 2 de locuințe colective este retras față de imobilul 3 de locuințe colective la distanța de 9,50 m.

- **Funcțiuni predominante:** locuințe colective; **Funcțiuni complementare:** servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc.

- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime admis este de trei niveluri supraterane - H=3 nivele supraterane P+2E ;

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00 m.

- **POTmax= 35%** ; POT realizat proiect = 32.48%;

- **CUTmax= 1,6**; CUT realizat proiect =0,97;

- **Spații verzi amenajate la sol = minim 30%**, din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), dar nu mai puțin de 2 mp de spațiu verde pe locuitor/ conform anexa 6 la RGU la HG 525/ 1996. S-a propus un loc de joacă pentru copii, din materiale naturale, sustenabile. (lemn sau plastic reciclabil) și suprafețe antitraumă – ex: cauciuc turnat, scoarță de copac, gazon.

- **Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– alinamente simple, cu rol de protecție.**

- Iluminatul exterior din interiorul parcelei va avea exclusiv corpuri de iluminat LED, moderne; iluminat ambiental, nocturn, vizibilitate bună, delimitări clare;

- **Retrageri:**

- față de aliniament stradal - la aliniament;

- față de limite laterale: estică – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;

- vestică – retragere minimă conform Codului Civil;

- față de limita posterioară – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;

- **Retragerea minimă față de aliniament drum servitute** = se păstrează aliniamentul străzii Simion Bărnuțiu pentru imobilul

cu funcțiuni mixte de la stradă;

- **Retragerea minimă față de limita laterală estică** – min.6,00 m;

- **Retrageri minime față de limitele laterală vestică** – min. 2,00 m , conform Codului Civil.

- **Circulații și accese:** accesul pietonal si auto se asigură din str. Simion Bărnuțiu - domeniu public, printr-un gang auto de lățime 5,50 m și aleea pietonală de minim 1,00 m la est. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. **Accese conform normelor pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**

- Aleile pietonale permeabile, vor cuprinde inclusiv pavaje tactile, rampe de acces antiderapante, borduri teșite, fără praguri și colțuri rotunjite. Se vor respecta: HG nr. 1074/2004, SR ISO 23599:2012, Ordinul MDRAP 189/2013, NP 051/2000;

- **Necesarul de parcaje:** se vor amenaja minim 27 locuri de parcare. Se vor asigura locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități. Se va asigura o distanță minimă de 5,00m față de ferestrele de la parterul imobilului și parcarile amenajate la sol, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.**

- Se vor putea autoriza doar construcții executate prin folosirea materialelor de construcții de calitate superioară, durabile, cu un impact minor asupra mediului înconjurător;

- Toate spațiile trebuie să fie accesibile pentru persoane cu dizabilități, rampe, etc.

- Se interzice folosirea culorilor reci, saturate, stridente, închise.

- Gestionarea deșeurilor se va face exclusiv prin colectarea separată a deșeurilor în funcție de compoziția și destinația lor de reciclare sau eliminare, acest aspect fiind o parte esențială a economiei circulare și a protejării mediului, respectiv 4 fracții, conf standarde UE și RO;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă pe str. Simion Bărnuțiu.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
 - Se vor respecta normele obligatorii conform NP 051/ 2012;
 - Se va propune un punct gospodăresc la o distanță de minim 10,00m față de fațadele locuințelor propuse, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

La primăria municipiului Turda s-au înregistrat în scris următoarele sesizări, notificări și observații la PUZ: 2657/ 27.01.2025 petent Oltean Ioana, Oltean Radu și Otvos-Bordi Cristina, depusă prin Oltean Radu; 11862/ 02.04.2025 petent Otvos-Bordi Cristina; 13066/ 10.04.2025 petenți Oltean Ioana, Oltean Radu, Otvos-Bordi Cristina, Vigh Ida, Vigh Alexandru, Andrei Monica Daniela, Sabău Claudiu, Oarcea Mihail, Budugan Cristina, Budugan Tudor, Bordi Adela, Rosu Marian, Neamț Claudia Simona, Reti Rucsana, Iclezan Ileana Magdalena, Fortiu Dan depusă prin Oltean Radu; 17773/ 19.05.2025 petent Oltean Radu; 17284/ 14.05.2025 petent Oltean Radu; la care s-au răspuns cu următoarele: 2657 din 03.02.2025; 11862 din 22.04.2025; 13066 din 24.04.2025; Observații comune înregistrate prin nr. 21256/ 16.06.2025, 20927/ 13.06.2025, 20937/13.06.2025, 20922/ 13.06.2025, 20936/ 13.06.2025, 20938/ 13.06.2025, 20934/ 13.06.2025, 20933/013.06.2025, 20935/13.06.2025, 20931/13.06.2025, 20952/13.06.2025 în numele petenților Iacob Nicolae Ioan (petent care a; Neamț Claudia (petentă care are domiciliul pe str. Dr. Ioan Rațiu, nr.17, ap.35- nefiind direct afectată); Budugan Tudor; Vigh Ida și Vigh Alexandru; Sas Otilia; Bercea Gheorghe (petent care are domiciliul pe Vasile Goldiș nr.5); Otvos Cristina; Varga Petru (petent care are domiciliul pe Vasile Goldiș nr.7); Oltean Radu și Oltean Ioana; Iacob Nicolae Ioan (petent care are domiciliul pe Vasile Goldiș nr.3); la care s-au transmis răspunsuri în data de 10.07.2025.

Se menționează faptul că Iacob Nicolae, având ca adresa str. Vasile Goldis nr.3, proprietarul în drept al imobilului aflat la adresa menționată, a decedat în anul 2023, dovada fiind certificatul de deces D12 nr. 606878.

Se menționează faptul că în luna septembrie, beneficiarul lucrării a primit acordul notarial al Otvos-Bordi Cristina-Ildiko și Bordi Adel – Noemi (imobil str. Simion Bărnuțiu, nr. 14) precum și acordul notarial al Bugaru Elena Cosmina (imobil str. Simion Bărnuțiu, nr. 18).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2025 se avizează favorabil **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare și cu condiția obținerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 al.(2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

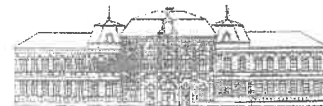
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect-șef**),
Daniela Maria Balog-Tecău

ȘEF S.U.A.T.C,

Marin FĂNTĂNĂ



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ANEXA nr. 7

la Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice
de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Turda

Arhitect - șef

Urmare a cererii adresate de*1 **RUSU BOGDAN DIONISIE** domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, mun. Turda, comuna -, sat -, cod poștal -, str. Simion Bărnuțiu, nr.19, bl.-, ap.2, telefon/fax 0771534741, e-mail infoosmaraldresidence@gmail.com, înregistrată la nr.25571 din 21.07.2025 pentru emiterea avizului arhitectului șef,

Conform prevederilor art.37, art.57-31 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza **avizului de oportunitate nr. 3 / 13.03.2025**, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 30.07.2025 se emite

AVIZ FAVORABIL

Nr. 9 / 10.09.2025

pentru **Planul urbanistic zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru*3) DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 30.07.2025 generat de imobilele *4) **teren intravilan cu C.F. nr. 67282, nr. cad. 67282, St = 2.486 mp** din acte, teren cu o construcție și împrejmuit. Proprietar tabular asupra imobilului este **RUSU BOGDAN – DIONISIE**, folosință curți construcții și arabil.

Inițiator: RUSU BOGDAN DIONISIE

Proiectant: B.I.A. NICULA SONIA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Coșovean Sorin Mircea RUR (D,E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul se afla situat în cartier Turda Nouă, cu vecinătăți:

- la nord – proprietate privată;
- la vest – proprietate privată;
- la est – proprietate privată;
- la sud – str. Simion Bărnuțiu, domeniul public

Căi de acces public : Accesul se face str. Simion Bărnuțiu, domeniul public.

Suprafața teritoriului supus reglementării urbanistice prin P.U.Z. este de 2.486 mp.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : UTR LM23: Localizare: Cartierul Turda Nouă;

Delimitări: Str. Clujului, Str. Simion Bărnuțiu, str. Vasile Goldiș, limita proprietăților de pe latura sudică a str. Decebal, str. A.I.I. Cuza; **Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban, **Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit, cimitir; **Disponibilități De Teren:** teren construit **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare bună; **Elemente protejate:** trama stradală și aliniament strada Decebal, Basarabiei, Simion Bărnuțiu, V. Goldiș; **Reglementări propuse: Permisuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru înlocuirea, completarea și extinderea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, dotări aferente locuințelor, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale.

Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D.. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Restricții: Construcțiile pe frontul str. A.I. Cuza se vor putea autoriza numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. Obor și a studiului de impact aferent. În incinta cimitirului, construcțiile noi vor putea fi amplasate pe bază de P.U.D. se vor respecta aliniamentele existente.

Indici De Control conf.PUG : H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 53,5%; C.U.T. MAXIM = 0,5

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: **DESFIIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

UTR LC9a – locuințe colective, Funcțiuni complementare: servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

incomode prin traficul generat, depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile, comerț en gros, comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre, garaje individuale în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură.

- Atât în cazul echipamentelor publice cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală sau de altă natură, conform legislației;

Regim de înălțime : 3 nivele supratere, P+2E ;

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,6

Din care:

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,0

Pentru alte funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim = 1,6

- UTR propus: UTR LC9a

- Regim de construire: izolat, **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** față de clădirea mixtă de la strada Simion Bărnuțiu, primul imobil de locuințe colective este retras la 24,33 m, imobilul 1 de locuințe colective este retras față de următorul imobil la 9,50 m, imobilul 2 de locuințe colective este retras față de imobilul 3 de locuințe colective la distanța de 9,50 m.

- Funcțiuni predominante: locuințe colective; **Funcțiuni complementare:** servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate (grădină, loc de joacă), punct gospodăresc.

- Regim de înălțime maxim propus: Regimul de înălțime admis este de trei niveluri supratere - H=3 nivele supratere P+2E ;

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00 m.

- POTmax= 35% ; POT realizat proiect = 32,48%;

- CUTmax= 1,6; CUT realizat proiect = 0,97;

- Spații verzi amenajate la sol = minim 30%, din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), dar nu mai puțin de 2 mp de spațiu verde pe locuitor/ conform anexa 6 la RGU la HG 525/ 1996. S-a propus un loc de joacă pentru copii, din materiale naturale, sustenabile. (lemn sau plastic reciclabil) și suprafețe antitraumă – ex: cauciuc turnat, scoarță de copac, gazon.

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– aliniamente simple, cu rol de protecție.

- Iluminatul exterior din interiorul parcelei va avea exclusiv corpuri de iluminat LED, moderne; iluminat ambiental, nocturn, vizibilitate bună, delimitări clare;

- Retrageri:

- față de aliniament stradal - la aliniament;
- față de limite laterale: estică – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
- vestică – retragere minimă conform Codului Civil;
- față de limita posterioară – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;

- Retragera minimă față de aliniament drum servitute = se păstrează aliniamentul străzii Simion Bărnuțiu pentru imobilul cu funcțiuni mixte de la stradă;

- Retragera minimă față de limita laterală estică – min. 6,00 m;

- Retrageri minime față de limitele laterală vestică – min. 2,00 m , conform Codului Civil.

- Circulații și accese: accesul pietonal și auto se asigură din str. Simion Bărnuțiu - domeniu public, printr-un gang auto de lățime 5,50 m și alea pietonală de minim 1,00 m la est. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. **Accese conform normelor pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**

- Aleile pietonale permeabile, vor cuprinde inclusiv pavaje tactile, rampe de acces antiderapante, borduri țesute, fără praguri și colțuri rotunjite. Se vor respecta: HG nr. 1074/2004, SR ISO 23599:2012, Ordinul MDRAP 189/2013, NP 051/2000;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL - PRIMĂRIA TURDA



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

- **Necesarul de parcaje:** se vor amenaja minim 27 locuri de parcare. Se vor asigura locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități. Se va asigura o distanță minimă de 5,00m față de ferestrele de la parterul imobilului și parcărilor amenajate la sol, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.**
- Se vor putea autoriza doar construcții executate prin folosirea materialelor de construcții de calitate superioară, durabile, cu un impact minor asupra mediului înconjurător;
- Toate spațiile trebuie să fie accesibile pentru persoane cu dizabilități, rampe, etc.
- Se interzice folosirea culorilor reci, saturate, stridente, închise.
- Gestionarea deșeurilor se va face exclusiv prin colectarea separată a deșeurilor în funcție de compoziția și destinația lor de reciclare sau eliminare, acest aspect fiind o parte esențială a economiei circulare și a protejării mediului, respectiv 4 fracții, conf standarde UE și RO;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă pe str. Simion Bărnuțiu.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Se vor respecta normele obligatorii conform NP 051/ 2012;
- Se va propune un punct gospodăresc la o distanță de minim 10,00m față de fațadele locuințelor propuse, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2025 se avizează favorabil **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI - ZONA SERVICII/ COMERT**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare și cu condiția obținerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 al.(2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect-șef**),
Daniela Maria Balog Tecău

ȘEF S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNĂ

CS/2EX

ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U LEI cu chitanța fiscală nr. _____ ELIBERAT _____

ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. 813,0 LEI cu op nr. 551zexa25192051x ELIBERAT 11.07.2025

*1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz: - Primăria Municipiului; - Primăria Orașului; - Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



Instituție publică Serviciu public Serviciu de interes general Serviciu de interes local Serviciu de interes comun

Caută

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII

Contact

Informații Publice

🕒 27 martie 2025

Rapoarte

Transparența datelor
cu caracter personalRegistrul Unic al
Transparenței
Intereselor

Locuințe ANL

Autorizații taxi

Angajări

Anunțuri colective
sau individuale

Liste debitori

Proiecte POR 2014 –
2020

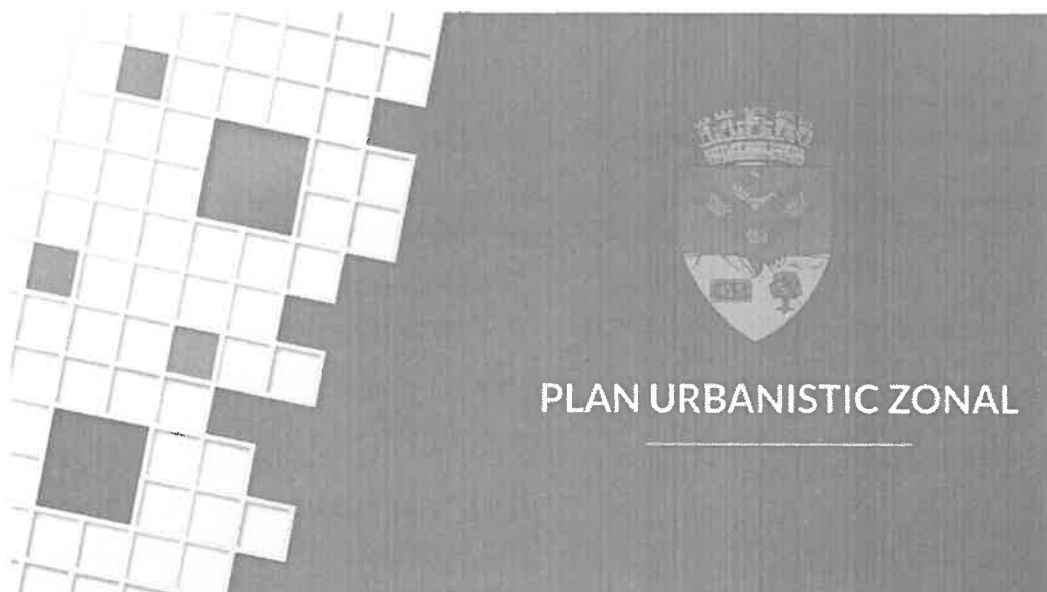
Proiecte POCA

Proiecte POCU

Proiecte Fonduri
NorvegieneProiecte Fondul
pentru ModernizareSchemă ajutor
minimisLicitații bunuri
imobileTerenuri agricole de
vânzare

Achiziții publice

Anunțuri



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII
privind propunerile cuprinse în:

PLANUL URBANISTIC ZONAL

pentru

**PUZ DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA CASA 2. CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU
FUNCTIUNI MIXTE-LOCIURE COLECTIVA SI DOTARI – ZONA SERVICII COMERT,**

Mun. Turda, str. Simion Bărnuțiu nr.16, Jud. Cluj

RUSU BOGDAN DIONISIE

Inițiator:

Mun. Turda, str. Simion Bărnuțiu nr.19, jud. Cluj

Consultare în perioada:

*Mențiune : Eventuale observații sau
sesizări vă rugăm să fie depuse
online, răspunsurile se vor transmite
tot pe această cale.*

27.03.2025- 22.04.2025Mail: contact@primariaturda.ro

Dispozițiile
PrimaruluiDeclarații de avere și
de interes

Conturi iban

Bugetul și execuție
bugetarăFinanțare prin legea
350 / 2005Declarația de
aderare SNA 2016 –
2020

Politici

Management
institutii publice de
culturaFORMULARE LEGEA
NR. 17/2014

Indicatori

Anunțuri Ocolul
Silvic Soimul Arieș
Regie AutonomăIntegritate
InstituționalăPROIECTE PRNV
2021-2027

Răspunsul la observații în perioada:

23.04.2025 -25.04.2025

Consultare directă:

Mențiune : Publicul va fi primit pentru
consultare în holul porții de acces a
Primăriei.Documentație PUZ expusă la Primăria
Municipiului Turda, P-ta 1 Decembrie 1918,
nr.28, și hol Ghișeu Unic, p-ța 1 Decembrie 1918,
nr.33 între orele 8.00-14.00Consultare pe site-ul Primăriei
Turda:< www.primariaturda.ro >

Consultare la amplasament:

Panou expus la amplasament, mun. Turda, str.
Simion Bărnuțiu nr.16, Jud. Cluj

Persoane responsabile

cu informarea și consultarea
publicului, din cadrul Primăriei
Municipiului Turda:

- Șef serviciu SUATC Marin Fântână – cam.25,
- Arh Sef, arh. Daniela Tecau Balog – cam.45

DOCUMENTE:

1. 01 PANOU CONSULTARE PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.pdf
2. 02 Aviz OP PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.pdf
3. 03 CU PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.pdf
4. 04 Extras Informare 7906 PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.pdf
5. 05 A4.MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.PDF
6. 06 A4.INCADRARE PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.PDF
7. 07 A3.PLAN SITUATIE EXISTENTA PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU rotated.pdf
8. 08 A3.PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.PDF
9. 09 A3.PLAN REGLEMENTARI- MOBILARE PUZ IMOBILE MIXTE BARNUTIU 16 RUSU.pdf

PRIMĂRIA TURDA

Conducerea primăriei

Structura primăriei

Informații publice

Biroul de presă

Servicii publice
subordonate

Urbanism

Agia de dezvoltare

CONSILIUL LOCAL

Componenta Consiliului
Local Turda 2024 – 2028Componenta Consiliului
Local Turda 2020 – 2024

Comisiile de specialitate

Proiecte de hotărâre
supuse aprobării

Hotărârile Consiliului Local

ORAȘUL TURDA

Prezentare

Obiective Turistice

Cultură

Istoric

Evenimente

Media Locală

Hartă Interactivă

INFORMAȚII UTILE

Telefoane utile

Sesizări sau reclamații

Formular identificare câini
agresivi

Harta spre Salina Turda

SECURITATEA
DATELOR

[PMUD Turda](#)[Orașe înfrățite](#)[Cetățeni de onoare](#)[Știrile primăriei](#)[Alegeri 2024](#)[Proiecte de hotărâri
supuse dezbaterii publice](#)[Procese verbale ale
ședințelor](#)[Minutele ședințelor](#)[Situatia Voturilor](#)[Guvernanță corporativă](#)[Camere Live](#)

**COMUNICARE CARTE DE
IDENTITATE CONFORM
LEGII 9/2023:**

carteidentitate@primariaturda.ro

Politica de
confidențialitate și
protecția datelor cu
caracter personal

Politica de administrare a
modulelor cookie

Transparența datelor cu
caracter personal

© 2021 Primăria Municipiului Turda. All Rights Reserved



MUNICIPIUL TURDA PRIN DIRECTIA TEHNICA

DATA ANUNTULUI : 20.03.2025

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT

str. BARNUTIU nr.16 mun. TURDA JUD. CLUJ

INVESTITOR: RUSU BOGDAN DIONISIE PUBLICUL INTERESAT ESTE
INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI SUGESTII
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL,
IN PERIOADA **20.03.2025-20.04.2025**

Primaria Municipiului TURDA

Directia urbanism si Amenajarea Teritoriului - cam. 23

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: arh-sef

Daniela Maria Balog-Tecău și sef serviciu ing. Marin Fântână

Adresa: P-ta 1 Decembrie 1918, nr.28, Turda, jud. Cluj,

Tel: 0264313160

Program:

Luni – 10:00 – 12.00

Marti – 10:00 – 12.00

Miercuri – 10:00 – 12.00

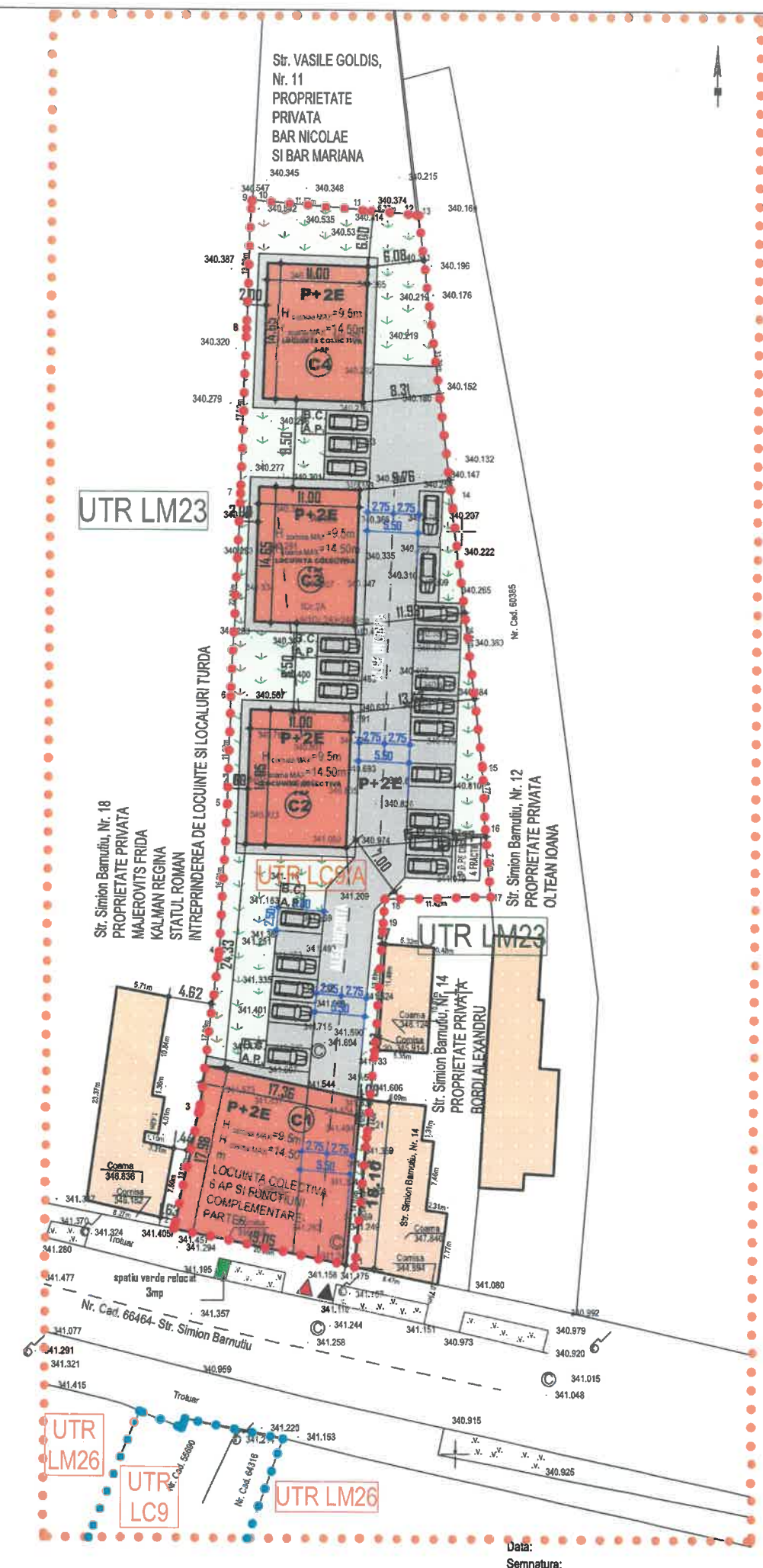
Joi – 10:00 – 12.00

<https://primariaturda.ro>

TRANSMITEREA OBSERVATIILOR SE VA FACE IN SCRIS LA REGISTRATURA PRIMARIEI
OBSERVATIILE VOR FI IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI
DEFINITIVARE A PROPUNERILOR PENTRU PLANUL URBANISTIC ZONAL
RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT IN CADRUL PRIMARIEI PE
PANOUL DE INFORMARE IN PERIOADA **20.03.2025-20.04.2025**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA POPULATIEI PANĂ LA APROBAREA
PLANULUI:

- 1-ETAPA PREGATITOARE- ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE
- 2-ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE
- 4-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR FINALE CARE INCLUD TOATE OBSERVATIILE
AVIZATORILOR SI SE SUPUNE PROCEDURII DE TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ





REGULAMENT LOCAL

DE ÎMPlicARE A PUBLICULUI PRIVIND ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM ÎN MUNICIPIUL TURDA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
Nr. 10271 /29.04.2025

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI – FAZA PROPUNERE

privind avizarea documentației: **PUZ/RLU DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT**
str. Simion Bărnuțiu nr.16, municipiul Turda, jud. Cluj,

Având în vedere Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere procedura prevăzută în H.C.L.M.T. nr.178/2013. privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului privind elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Turda;

Se întocmește **Raportul informării și consultării publicului – a elaborării propunerilor P.U.Z- FAZA PROPUNERE-** aferente documentației: **P.U.Z./R.L.U. DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, municipiul Turda, jud. Cluj,

Nr. înregistrare : 10271 din 24.03.2025

Amplasament: Terenul se află în intravilanul municipiului Turda, în Cartier Turda-Nouă, cu funcțiune dominantă de locuire individuală de tip urban și dotări ale zonei de locuit, cimitir, în UTR LM23

Beneficiar: persoană fizică, **RUSU BOGDAN DIONISIE**, cu domiciliul în Mun.Turda, str. S. Bărnuțiu nr.19, jud.Cluj.

Proiectant : BIA Sonia Nicula CUI 30674101, Cluj-Napoca, str. Maramureșului, nr. 172/7, jud. Cluj

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Sorin Mircea Coșoveanu - RUR (D, E)

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

În urma analizării în ședința C.T.A.T.U. din 25.03.2025 a proiectului,

materialul trimis de către proiectant arhitectului șef cu faza de propuneri PUZ, s-a predat/transmis către responsabilul cu site-ul Primăriei Turda în data de 27.03.2025

Data de începere anunț pe site: 27.03.2025

Perioada de consultare: 27.03.2025- 22.04.2025

Răspuns la eventuale sesizări: 23.04.2025 -25.04.2025

Formele de consultare:

- afișarea pe site-ul oficial: <http://primariaturda.ro/primaria-turda/informatii-publice/anunturi/>
- expunerea proiectului la Centrul de Informare a Cetățenilor /în holul Ghișeului Unic al Primăriei Turda
- expunerea pe panoul de afișaj pe amplasament .

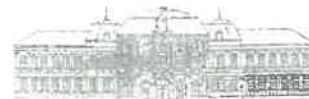
La Primăria municipiului Turda s-au înregistrat în scris următoarele sesizări, notificari. sau observații referitor la PUZ: nr.11862/02.04.2025 petent Otvos-Bordi Cristina, nr.13066/10.04.2025 petent colectiv, nr.2657/27.01.2025 petent colectiv, la care s-au formulat următoarele răspunsuri: nr.11878/22.04.2025, nr.13066/24.04.2025, nr.2657/03.02.2025, atașate prezentului raport.

Având în vedere că s-a parcurs etapa de informare și consultare a publicului – anunț de elaborare propuneri PUZ faza propunere – în conformitate cu H.C.L.M.T.nr.178/2013, se poate începe etapa de avizare și aprobare pentru **PUZ/RLU DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT** str. Simion Bărnuțiu nr.16, municipiul Turda, jud. Cluj.

Arhitect-șef,
Daniela Maria Balog Tecău

INTOCMIT
arh. Chevereșan Soran

ȘEF SERVICIU SUATC.,
Marin Fântână



F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către UAT de bază

ANEXA nr.3

La Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice
de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Turda

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA



Ca urmare a cererii adresate de *1) **RUSU BOGDAN DIONISIE**, CUI - domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, mun. Turda, comuna -, sat -, cod poștal -, str. Simion Bămuțiu, nr.19, bl.-, ap.2, telefon/fax 0771534741, e-mail infosmaraldresidence@gmail.com, înregistrată la nr. 7040 din 26.02.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE / INIȚIERE/

Nr. 3 / 13.03.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bămuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 04.03.2025,

generat de imobilele *4) teren intravilan cu CF 67282, nr. cad. 67282, St=2486 mp din acte, teren cu construcții și împrejmuit. Proprietar tabular asupra imobilului cu este **RUSU BOGDAN - DIONISIE** folosință curți construcții și arabil, cu următoarele condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la nord – proprietate privată;
- la vest – proprietate privată;
- la est – proprietate privată;
- la sud – str. Simion Bămuțiu, domeniul public

Suprafața terenului studiat în PUZ este **S=2486 mp**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: **U.T.R.: LM23: Localizare:** Cartierul Turda Nouă;

Delimitări: Str. Clujului, Str. Simion Bămuțiu, str. Vasile Goldiș, limita proprietăților de pe latura sudică a str. Decebal, str. A.I. Cuza; **Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban, **Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit, cimitir; **Disponibilități De Teren:** teren construit **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare bună; **Elemente protejate:** trama stradală și aliniament strada Decebal, Basarabiei, Simion Bămuțiu, V. Goldiș; **Reglementări propuse: Permisuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru înlocuirea, completarea și extinderea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, dotări aferente locuințelor, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale.

Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Restricții: Construcțiile pe frontul str. A.I. Cuza se vor putea autoriza numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. Obor și a studiului de impact aferent. În incinta cimitirului, construcțiile noi vor putea fi amplasate pe bază de P.U.D. se vor respecta aliniamentele existente.

Indici De Control conf.PUG : H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 53,5%; C.U.T. MAXIM = 0,5

2.1 Propunerile P.U.Z. : Se propune **DESFÎNȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

UTR LC9a – locuințe colective, Funcțiuni complementare: servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; culturală: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,depozitare en gros,depozitare de materiale refolosibile,comerț en gros,comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre,garaje individuale în clădiri provizorii, constructii provizorii de orice natură.

- Atât în cazul echipamentelor publice cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală sau de altă natură, conform legislației;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime admis este de trei niveluri supraterrane - H=3 nivele supraterrane ;
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00 m.
- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces din str. Simion Bărnuțiu. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil pentru două benzi de circulație în interiorul amplasamentului, va avea lățimea de minim 5,50 m.**
- **Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.**
- **Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la parcaje, conform normelor. Parcela va dispune de un singur acces carosabil, din str. Simion Bărnuțiu. Parcela va dispune de alei pietonale, trotuare, cu recomandarea pentru clădirea de la stradă (servicii publice) cu marcaj tactil pentru persoane cu dizabilitati și rampă.**
- **Accese conform normelor pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**

- Necesarul de parcaje:

Locuințe colective : minim un loc de parcare, la sol în interior incintei.

Funcțiunile complementare: se va respecta HG 525 /1996 privind asigurarea acceselor obligatorii, echiparea tehnico-edilitară, amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, acest reglementari fiind considerate ca și condiții minime de îndeplinit.

Se vor asigura locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.**

- **Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), dar nu mai puțin de 2 mp de spațiu verde pe locuitor/ conform anexa 6 la RGU la HG 525/ 1996.**

- **Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– aliniamente simple, cu rol de protecție.**

- **Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.**

- **Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.**

- **Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,6

Din care:

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,0

Pentru alte funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim = 1,6

- Retrageri propuse:

- față de aliniament stradal - la aliniament;
- față de limite laterale: estică – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
- vestică – retragere minimă conform Codului Civil;

- față de limita posterioară – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
 - Parcare auto = se vor dimensiona cu respectarea HG 525/1996, se vor amenaja minim 27 locuri de parcare
- Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă pe str. Simion Bărnuțiu.

OBSERVAȚII din oficiu SUATC:

- Se vor obține toate avizele și acordurile menționate prin C.U. nr. 428/2023, pentru toate fazele de proiectare;
- Se va prezenta ilustrare urbanistică;
- Se vor respecta normele obligatorii conform NP 051/ 2012;
- Se va propune un punct gospodăresc la o distanță de minim 10,00m față de fațadele locuințelor propuse, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Se va asigura o distanță minimă de 5,00m față de ferestrele de la parterul imobilului și parcările amenajate la sol, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Se va amenaja un loc de joacă.

4. Dotările de interes public necesare: spații verzi, rețele tehnico-edilitate, parări aferente zonei de locuire (inclusiv pentru persoane cu dizabilități) și zonei de servicii/ comerț.

5. Capacitățile de transport admise: autoutilitare intervenții, salubritate, autoturisme persoane

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele solicitate prin C.U. nr. 136/ 07.05.2024

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: se vor notifica și se vor obține acordurile proprietarilor imobilelor studiate în PUZ/RLU

- Regulamentul local de urbanism va specifica termenul de valabilitate al PUZ aprobat.
- Proiectul va fi conformat, dacă e cazul, sesizărilor rezultate în urma consultării.
- Intervalul de timp pentru informarea și consultarea populației faza urbanistică privind PUZ/RLU este de 25+2 zile calendaristice. Răspunsul în cazul sesizărilor se face obligatoriu în următoarele 3 zile lucrătoare.
- Intervalul de timp pentru informarea-consultarea proiectului de hotărâre privind PUZ/RLU înaintat Consiliului Local este de 30+2 zile lucrătoare, după care se va promova spre aprobare.

8. Condiția de avizare oportunitate P.U.Z. : Beneficiarul va suporta toate cheltuielile

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 136/ 07.05.2024, emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 48,00 lei conform chitanța nr. 55259 din 26.02.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă/mail la data de _____

Arhitect-sef,
Balog-Tecău Daniela-Maria

Șef S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNA

INTOCMIT-S.U.A.T.C.BTDM-4ex.

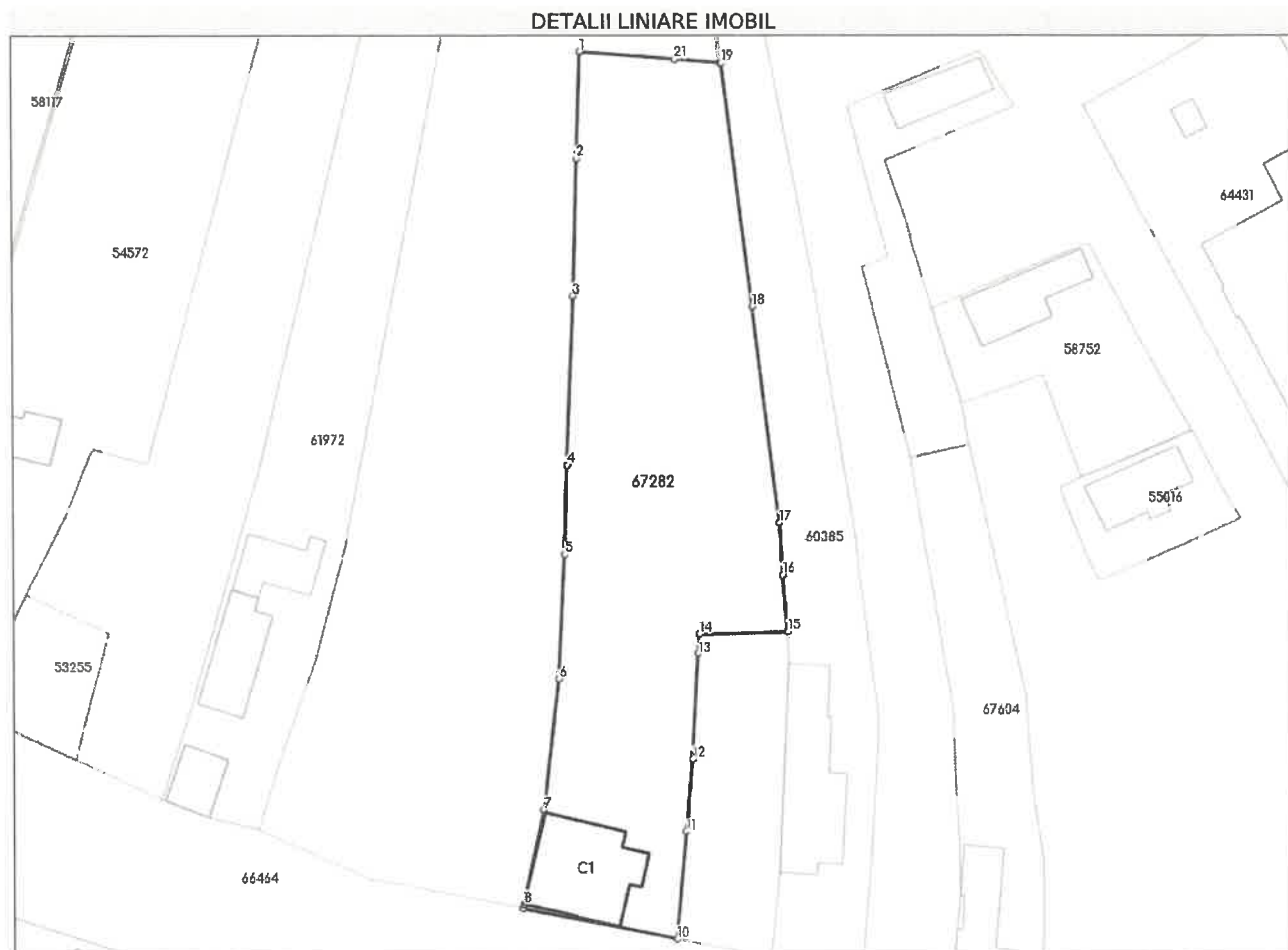
- *1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- *2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- *3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
- *4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
- *5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67282	2.486	Teren împrejmuit pe latura de nord cu gard din plasa de sarma, pe latura de vest cu gard din plasa de sarma si peretele constructiei, pe latura de est cu gard din beton, metal, plasa de sarma si peretele constructiei vecine iar pe latura de sud neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.086	-	-	-	
2	arabil	DA	1.400	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67282-C1	constructii de locuinte	155	Cu acte	S. construita la sol:155 mp; CASĂ

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.858	2	3	17.802

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	22.035	4	5	11.615
5	6	16.214	6	7	17.264
7	8	12.544	8	9	0.534
9	10	20.06	10	11	14.07
11	12	9.436	12	13	13.889
13	14	2.588	14	15	11.423
15	16	7.35	16	17	6.773
17	18	28.305	18	19	31.787
19	20	0.233	20	21	5.863
21	22	12.078	22	1	0.102

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
17/09/2025, 12:40

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

NUME _____ SEMNATURA _____
 Sonia M. _____
 Individual de alocare Sonia Nicula
 Cluj-Maramuresului 1727 loc. Cluj-Maposa
 arhitect _____
 NUME DE _____ SEMNATURA _____
 arh. Sonia COSOVEANU _____
 arh. Sonia-Nicula _____
 arh. Sonia Nicula _____

PLAN TOPOGRAFIC

Intravilan
scara 1:500
Adresa imobilului: Mun. Turda, Str. Simion Barnutiu, Nr. 16, Jud. Cluj
CF Nr. 67282, Turda, Nr. Cad. 67282

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Executant: Pascu Alexandru
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Beneficiar: Rusu Bogdan-Dionisie
Aut. seria RO-AB-F, Nr. 0247/2015

Beneficiar: Rusu Bogdan-Dionisie
Aut. seria RO-AB-F, Nr. 0247/2015

Data: Iunie 2024



UTR LM23

Str. Simion Barnutiu, Nr. 18

UTR LM23

Str. Simion Barnutiu, Nr. 14

UTR LM26

UTR LC9

UTR LM26

P+2E
SC=161,08 mp
SD=483,24 mp
H cornisa MAX=9.5m
H coama MAX=14.50m
LOCUINTA
COLECTIVA

P+2E
SC=161,08 mp
SD=483,24 mp
H cornisa MAX=9.5m
H coama MAX=14.50m
LOCUINTA
COLECTIVA

P+2E
SC=161,08 mp
SD=483,24 mp
H cornisa MAX=9.5m
H coama MAX=14.50m
LOCUINTA
COLECTIVA

LEGENDA

- zona studiata
- limita parcela studiata
- limita proprietatii private
- drum
- ▲ acces auto incinta
- ▲ acces pietonal incinta
- constructii propuse
- circulatii auto/pietonale incinta
- parcari auto
- spatii verzi
- P.B. PE CELE 4 FRACTII punct gospodaresc pe cele 4 fractii
- B.C. A.P. bazin colectare ape pluviale



Pe terenul amplasat vis-a-vis de incinta studiata s-a aprobat: P.U.D. cu HCL NR. 202/2019 "construire loc. colective P+2E" conf. PUZ aprobat cu A.O. nr. 3/2018 si HCL nr. 355/2018 prin modificare UTR din LM26 in UTR LC9: regim de inaltime maxim 3 niveluri POT max=35% si CUT max=1.6.

Oana-Elena Selegan

Semnat digital de Oana-Elena Selegan
Data: 2024.07.31 10:26:53 +03'00'

VERIFICAT								
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA			
Proiectant arhitectura: Sonia V.M. Birde Individual de arhitectura Sonia Nicula C.I.F. 306741011, str. Maramuresului 7277 loc.Cluj- Napoca, jud. Cluj; Tel: 0740.220.761					Beneficiari: RUSU BOGDAN DIONISIE str. BARNUTIU nr.19 mun. TURDA JUD. CLUJ		Proiect 2/2025	
SPECIFICATIE				NUME	SEMNTURA	Titlu proiect:		
						ELABORARE P.U.Z. PENTRU:DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT str. BARNUTIU nr.16 mun. TURDA JUD. CLUJ		Faza PUZ
SEF PROIECT	arh. Sorin COSOVEANU			Scara 1:500				
PROIECTAT	arh: Sonia Nicula			Data 2025	Titlu plansa:			Plansa nr. 4
DESENAT	arh. Sonia Nicula				PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE CU STUDIU IMOBILE INVECINATATE			

Nr. 33979/13.11.2025

**PROCES- VERBAL
DE COLECTARE A PROPUNERILOR,
SUGESTIILOR SI OPINIILOR
încheiat astazi 13.11.2025**

Subsemnatul Vana Adrian având funcția de consilier juridic în cadrul Compartimentului Relația cu Consiliul Local al Municipiului Turda, responsabil cu îndeplinirea obligațiilor de transparență decizională, conform Dispoziției nr. 307/29.02.2016 emisă de Primarul municipiului Turda, am constatat că până la data încheierii prezentului proces-verbal, la Compartimentul Relația cu Consiliul Local nu s-au depus propuneri, sugestii și opinii, la proiectul de hotărâre nr. 140/17.09.2025 privind *aprobarea P.U.Z./R.L.U. – Desființare construcție existentă – casă și construire 4 imobile cu funcțiuni mixte – locuire colectivă și dotări – zonă servicii/comerț, str. Simion Bărnuțiu, nr. 16, Municipiul Turda, Județul Cluj.*

Prezentul proces - verbal se afisează pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Turda la adresa: www.primariaturda.ro - secțiunea Informații Publice cât și pe panoul de afisaj al instituției.

Întocmit/redactat
consilier juridic Adrian Vana

