



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) MAIER MIHAI ANDREI, domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, mun. Turda, comuna -, sat -, cod poștal, str. Ion Sion, nr.15, bl.-, ap-, telefon/fax 07444403875, e-mail sconstructproiect@gmail.com, înregistrată la nr. 5071 din 11.02.2025

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE / INIȚIERE/
Nr. 1 /12.03.2025**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PENTRU DOUĂ FAMILII, CU SPAȚIU ADMINISTRATIV/ DE SERVICII, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, str. Aleea Olt nr.5, 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 59121 nr. cad. 59121 S=777 mp din acte, teren liber de construcții, împrejmuit. Proprietar tabular asupra imobilului cu este MAIER MIHAI-ANDREI cotă de 1/1 folosință curți construcții, 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-est – Aleea Olt, domeniul public
- la nord-vest – proprietate privată
- la sud-est – proprietate privată
- la sud-vest – proprietate privată

Suprafața terenului studiat în PUZ este **S=777 mp**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: **U.T.R.:** LM30: **Localizare:** Cartierul Băile Sărate **Delimitări:** str. Livezilor, limita de proprietate a parcelelor de pe latura estică a str. Livezilor. **Funcțiunea dominantă:** locuire individuală de tip urban, **Funcțiuni complementare:** dotări de interes public, **Disponibilități De Teren:** Teren parțial reconstruit. **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent P, P+1, stare bună, **Elemente protejate** : platoul băilor sărate, **Reglementări propuse:** **Permișiuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții pe baza P.U.Z. avizat și aprobat. Se pot autoriza locuințe, dotări aferente locuințelor și anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale. **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare naturală; Toate construcțiile și amenajările se vor autoriza numai pe baza unui P.U.Z. avizat de Ministerul Mediului; Se vor putea autoriza numai construcții ușoare cu suprafață mare, preferabil din lemn, pe baza unor studii geotehnice prelabile amănunțite; Toate scurgerile de ape meteorice și canalizările vor fi direcționate spre vest, în afara zonei rezervației botanice.

Indici De Control: H MAXIM = 2 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 35%; C.U.T. MAXIM = 0,2

2.1 Propunerile P.U.Z. : Se propune **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PENTRU DOUĂ FAMILII, CU SPAȚIU ADMINISTRATIV/ DE SERVICII, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, str. Aleea Olt nr.5, mun. Turda, jud. Cluj

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar neregulat și de regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban, retrase din aliniament.

- **Funcțiuni permise**— locuire individuală de tip urban, funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, **Funcțiuni complementare:** servicii de proximitate - servicii profesionale în suprafață maximă de 50 mp, spații verzi amenajate, parcuri. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare.
- 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;
- Funcțiunea complementară să își desfășoare activitatea numai în interiorul clădirii ;

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

- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane - $H_{max}=2$ nivele supraterane ;

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- **În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.**

- **În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m față de aliniament , pentru a permite parcare în față a unui autoturism.**

- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.**

- **Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.**

- **Necesarul de parcele:**

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale (servicii de proximitate - servicii profesionale): un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii profesionale (servicii de proximitate): un loc de parcare.

- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).**

- Se vor putea autoriza doar construcții executate prin folosirea materialelor de construcții sustenabile și de calitate superioară, durabile, cu un impact minor asupra mediului înconjurător (case verzi).

- Materialele de finisaj vor fi de calitate superioară—tencuieli pentru fațade, placaje din piatră naturală, placaje din lemn, sau tencuieli pentru socluri. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi lemnul, nuanțe naturale. Culorile vor fi deschise, apropiate de cele naturale, tentă caldă. Se interzice folosirea culorilor reci, saturate, stridente, închise.

- **Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).**

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă) se va amenaja perdea de protecție/ intimitate.

- **Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire.**

Împrejmirile 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 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri. vii.

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

- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului, propuse prin P.U.Z.: Locuințe, alte utilizări admise:**

- **POT maxim propus = 40% Sc propus= 285.34 mp, POT proiect =36,72%**

- **CUT maxim propus = 0,5; Sd propus= 285.34 mp , CUT proiect =0,36**

- **Retrageri propuse:**

- față de aliniament stradal - retragere minim 6,00m
- față de limite laterale nord-est – retragere H/2 minim 3,00
- față de limite laterale nord-vest – retragere conform cod civil
- față de limita posterioară – retragere H/2 minim 3,00
- Parcare auto = 4 locuri propuse; se vor dimensiona cu respectarea HG 525/1996

- Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă de pe str. Aleea Olt.

OBSERVATII din oficiu SUATC:

- Aviz Ministerul Mediului pentru faza P.U.Z, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M.T. 160/1999, prelungit cu H.C.L.M.T. nr. 306/ 28.12.2023

4. **Dotările de interes public necesare:** -

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. 21/21.01.2025

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. 21/21.01.2025, emise de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 33 lei conform OP nr. 251ZEXA2507101XS din 12.03.2025

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

Arhitect-șef,
Balog-Tecău Daniela-Maria



Șef S.U.A.T.C.,
Marin FÂNTANĂ



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.

