

DOCUMENTAȚIE

PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ

1.ELABORARE PUZ/REGULAMENT LOCAL pentru DESFIINȚARE CONȘTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+1Er, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO ȘI PIETONAL , BRANȘAMENTE la UTILITĂȚI
2.OPERAȚIUNI NOTARIALE DE COMASARE

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

judetul CLUJ, municipiul TURDA, strada ȘTEFAN CEL MARE, nr. 38,
Carte funciară nr 51308, 58084, 63358 TURDA

Beneficiarul investiției: FINPRO STAR S.R.L.

Proiectant general: PROGIS CONSULTING S.R.L.

Proiectant de specialitate: ATELIER S.85 S.R.L.

Faza de proiectare: aviz oportunitate elaborare P.U.Z.

Nr. proiect: 27 / 2023 (proiectant general); 17 / 2024 (proiectant de specialitate)

BORDEROU

1. PIESE SCRISE:

FOAIE DE TITLU

BORDEROU

ACTE IDENTITATE BENEFICIAR

ACTE PROPRIETATE TEREN

CERTIFICAT DE URBANISM

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

2. PIESE DESENATE:

U01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

sc. --

U02 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

sc. --

U03 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

sc. 1:1000

U04s – STUDIU DE OPORTUNITATE

sc. 1:1000

U05s – ILUSTRARE URBANISTICĂ

sc. 1:1000

Întocmit,

Arh. Urb. BOICU-BEDRULEA SERGIU-MIHAI

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I – DATE GENERALE

OBIECTUL PROIECTULUI

Denumirea obiectivului de investiție :

- 1.ELABORARE PUZ/REGULAMENT LOCAL pentru DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+1Er, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO ȘI PIETONAL , BRANȘAMENTE la UTILITĂȚI
- 2.Operațiuni notariale de comasare

Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

judetul CLUJ, municipiul TURDA, strada ȘTEFAN CEL MARE, nr. 38,
Carte funciară nr 51308, 58084, 63358 TURDA

Beneficiarul investiției: FINPRO STAR S.R.L.

Proiectant general: PROGIS CONSULTING S.R.L.

Proiectant de specialitate: ATELIER S.85 S.R.L.

Faza de proiectare: aviz oportunitate elaborare P.U.Z.

Nr. proiect: 27 / 2023 (proiectant general); 17 / 2024 (proiectant de specialitate)

CAPITOLUL II – STUDIU DE OPORTUNITATE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

1.1. Denumirea obiectivului:

1.ELABORARE PUZ/REGULAMENT LOCAL pentru DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+1Er, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ACCES AUTO ȘI PIETONAL , BRANȘAMENTE la UTILITĂȚI 2. OPERAȚIUNI NOTARIALE DE COMASARE
– faza studiu de oportunitate

1.2. Beneficiar :

FINPRO STAR SRL
Com. Floresti, sat Floresti, str. Șesul de sus, nr. 188A1, Jud. Cluj

1.3. Amplasament:

jud. Cluj, mun. Turda, str. Ștefan cel Mare, nr.38, CF Nr. 51308; 58084; 63358

1.4. Suprafață teren reglementat: 5153 mp

1.5. Obiectivul proiectului este desființarea construcțiilor existente, comasarea celor 3 parcele și construirea unui imobil cu regimul de înălțime S+P+2E+1Er și destinație mixtă (locuire colectivă la etajele superioare, servicii și comerț la parter).

1.6. Documentația are la bază:

- Certificat de urbanism nr. 439 din 11.12.2025 eliberat de Primăria Municipiului Turda
- P.U.G. Municipiul Turda
- avizul consultativ nr 9 / 30.08.2023 emis de CTATU Turda
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- HG 525 / 1996

2. INDICATORI PROPUȘI

Se propun următorii indici maximi pentru zonificarea propusă:

P.O.T. maxim propus = 40%

C.U.T. maxim propus = 1,20

Regim de înălțime maxim propus: 4 niveluri supraterane + 1 nivel subteran

3. MODUL DE INTEGRARE A PARCELEI STUDIATE IN ZONA

3.1. DESCRIERE TEREN EXISTENT. VECINĂȚĂȚI

Terenul de amplasament se află în intravilanul municipiului Turda și dispune de acces pe două laturi, respectiv pe latura nordică din strada Ștefan cel Mare și pe latura estică din strada Putna.

Terenul are categoria de folosință curți construcții - 4653mp și arabil - 500mp.

Construcții existente pe amplasament:

Corp C2 - destinație construcții de locuințe - wc (SC 16mp)

Corp C6 - destinație construcții industriale - garaj (SC 544mp)

Vecinătăți (pentru zona studiată):

- la nord – drum strada Ștefan cel Mare
- la sud – proprietate privată - locuință P+M
- la est – drum - strada Putna
- la nord-est – proprietate privată - locuință P
- la vest – proprietate privată - locuință P

3.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Conform PUG, zona aparține UTR C12 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare - subzona locuințelor individuale de tip urban și dotărilor de interes public, respectiv industrie și servicii

3.3. CĂILE DE CIRCULAȚII

În forma actuală, terenul este accesibil atât auto, cât și pietonal pe două laturi, respectiv pe latura nordică din strada Ștefan cel Mare și pe latura estică din strada Putna.

Se propune ca accesul auto din strada Ștefan cel Mare să fie mutat în apropierea limitei vestice a amplasamentului studiat și să fie utilizat cu sens unic – doar acces – astfel încât să nu fie perturbată utilizarea stației de autobuz existente, iar pe latura estică – spre strada Putna - se propune amenajarea unui acces cu circulație în ambele sensuri.

Circulațiile pietonale vor fi amenajate pe ambele laturi, inclusiv din zona stației de autobuz existente.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat are un potențial ridicat de dezvoltare datorită amplasării geografice în apropierea centrului localității. Parterul cu destinație de servicii / comerț va deservi întreaga zonă.

Având în vedere că în imediata vecinătate sunt preponderent construcții de locuințe, funcțiunea propusă se integrează în zonă.

Apartamentele propuse vor putea deservi populația în creștere, atrasă de oportunitățile economice date de re-dezvoltarea zonei industriale din Turda și Campia Turzii în apropierea autostrazii.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau in realizarea investitiei si a accesului, racordarea la utilitati.

6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Se propune informarea populatiei conform legislatiei in vigoare si a procedurilor aprobate de catre Primaria Mun. Turda.

Întocmit
Arh.urb. BOICU-BEDRULEA SERGIU-MIHAI

Şef proiect urbanism
Arh.urb. BAURDA LAURA