



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

Aprobat,
Primar,
Cristian Octavian MATEI

Ca urmare a cererii adresate de *1) : **OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și OPRISONI CORNELIA** cu domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal-, str. Săndulești , nr.6 , bl. -, sc.- , etaj-, ap-, telefon/fax 0722589921, e-mail daniela_arhitect@yahoo.com, înregistrată la nr. 8557/441 din 06.03.2023

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. 5 /19.07.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, zona Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de **17.07.2023**,

generat de imobilele *4) teren extravilan cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp, categorie de folosință curți construcții S=547mp, arabil S=1073mp, teren liber de construcții, proprietari tabulari **OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și GIURGIU CORNELIA (căs. OPRISONI)** în cotă de 1/1, cu următoarele condiții:

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

Conform anexei *5) la prezentul aviz, imobilul este delimitat: la nord-vest de domeniu public str. Nicolae Teclu, la nord-est de teren intravilan proprietate privată cad. 54157 și teren necadastrat , la sud-vest și sud-est de teren intravilan proprietate privată cad. 65708.

- Datorită lipsei reglementărilor și a obligativității elaborării PUZ pentru zona de intravilan limitrofă, se va prezenta la nivel de studiu urbanistic o zonă delimitată: la nord de str. Nicolae Teclu (cel mai nordic tronson), la sud de PUZ rezidențial aprobat pe str. Ion Neculce, la vest de un front propus aliniat la drum str. Nicolae Teclu, la est de limita cu UTR I1. - pe suport cadastral existent și ortofotoplan.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Terenul aparține UTR I7 pe limita cu UTR LM29, în intravilanul municipiului Turda într-o zonă industrială unde este interzisă construirea locuințelor, dar în fapt fondul construit este compus din clădiri de locuințe individuale, zonă pentru care se prevede elaborarea PUZ pentru reglementarea urbanistică ca zona de locuit.

U.T.R.: LM29: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Str. Nicolae Teclu, Str. Chimiștilor, limitele de proprietate ale parcelelor. **Funcțiunea Dominantă:** Locuire individuală de tip urban. **Funcțiuni Complementare:** Activități Industriale, Servicii. **Disponibilități De Teren:** Teren dens construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră. **Elemente Protejate :** -, **Reglementări Propuse - Permisuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru reparații și modificări la locuințele existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții cu funcțiuni de industrie și servicii pe bază de P.U.D. În cadrul parcelelor existente. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; Nu se vor amplasa construcții industriale care depășesc suprafața unei parcele sau au implicații asupra construcțiilor învecinate, decât pe baza P.U.Z. și studiu de impact. **Indici De Control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru activități industriale, de depozitare și transport, în funcție de necesitățile tehnologice.

U.T.R.: I7: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Limitele de proprietate ale parcelelor de locuințe de pe latura estică a Str. Nicolae Teclu. **Funcțiunea Dominantă:** Activități industriale, servicii. **Funcțiuni Complementare:** Locuințe individuale de tip rural . **Disponibilități De Teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea. **Elemente Protejate :** Monumente Arheologice - Cod - Zona de protecție - Sit Arheologic – Propunere - Întreaga U.T.R.. **Reglementări Propuse: Permisuni:** Se pot

elibera certificate de urbanism pentru reparații, modificări și extinderi la construcții existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții noi numai după elaborarea și aprobarea P.U.D. pentru fiecare incintă. Se pot autoriza construcții industriale, de depozitare, servicii cu caracter industrial. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; La întocmirea P.U.D. pentru fiecare incintă se recomandă restructurarea parcelelor existente pe baza unui P.U.Z. care să analizeze accesul și dotările tehnico-edilitare comune. Se va respecta regulamentul pentru zonă protejată cu valoare arheologică. **Indici de control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru fiecare obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

Se propune reglementarea acestuia pentru funcțiune rezidențială în scopul construirii unei locuințe unifamiliale (individuale).

Se va face o propunere de reconfigurare a UTR 17 în zona rezidențială și zona industrială care se va propune alipirii la UTR 13, între zona industrială și cea rezidențială se va propune zonă de protecție cu perdea verde în fiecare din cele 2 zone.

- Datorită lipsei reglementărilor și a obligativității elaborării PUZ pentru zona de intravilan limitrofă, se va prezenta la nivel de studiu urbanistic o zonă delimitată: la nord de str. Nicolae Teclu (cel mai nordic tronson), la sud de PUZ rezidențial aprobat pe str. Ion Neculce, la vest de un front propus aliniat la drum str. Nicolae Teclu, la est de limita cu UTR 11. - pe suport cadastral existent și ortofotoplan - pentru care se vor face propuneri pentru:

-reglementari urbanistice: regim de înălțime, retrageri, indici urbanistici, spații verzi, zone protecție, etc

-infrastructură tehnico-edilitară

-infrastructură de transport auto, velo și pietonală, posibilități de transport în comun

-reconfigurare parcelar agricol într-unul de tip urban inclusiv propuneri pentru eventuale schimbări ale formelor de proprietate

-propuneri de dotări ale zonei de locuit luând în considerare cele existente pe rază de 500m față de zona studiată

-propuneri de spații publice: spații verzi amenajate și de loisir

- Se vor reprezenta UTR limitrofe cu funcțiuni, limite, suprafețe și indici urbanistici existenți, regim de înălțime,(GM010-2000)

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

- **Regim de înălțime propus: Hmaxim=3 nivele supraterane, nivelul 3 va fi mansardă;**

- **P.O.T.Maxim= 35%**

- **CUT maxim = 0,70**

- **Spații verzi: min 35%**

- **Retrageri:** aliniament stradal retras la min 10,00m față de axul străzii, min. 5,00m față de aliniamentul străzii, față de limita laterală nord-est min. 0,60m, față de limita laterală sud-vest min.3,00m, cu respectarea codului civil și a OMS 119/2014 actualizat și republicat, față de limitele posterioare – se va stabili la faza PUZ

4. Dotările de interes public necesare: strada cat. IV ampriza 9,00m, dotări ale zonei de locuit (la nivel de studiu)

5. Capacitățile de transport admise: acces asigurat pentru autoutilitare de stingere a incendiilor și salubritate

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele solicitate prin C.U. nr. 126/24.04.2023

7. Obligațiile inițiatorului 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. 126/24.04.2023 emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 35,00 lei conform chitanței nr. 25365 din 10.05.2023

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

Arhitect-șef,
Sorani Chevereșan



Șef S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNĂ



INTOCMIT-S.U.A.T.C. CS-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.