



**Reglementări propuse: Permișiuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale mari. **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare ambientală și este afectat de zona protejată cu valoare arheologică; se vor menține aliniamentul și parcelarul existent. orice lucrări la construcțiile monumentelor vor fi avizate de C.Z.M.A.S.I. în toate fazele de proiectare. Se va respecta regulamentul pentru zonele protejate cu valoare arheologică

**Indici De Control:** H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 35%; C.U.T. MAXIM = 0,3

**NOTĂ:** Se instituie interdicție temporară de construcție pe zona de protecție a magistralei de transport gaze naturale până la devierea acesteia pe noul traseu.

**2.1 Propunerile P.U.Z. : VAR.1 - Se propune CONSTRUIREA A UNUI NUMĂR DE 3 IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E**, str. Potaissa, nr.107, mun. Turda, jud. Cluj

**VAR.2 - Se propune CONSTRUIREA A UNUI NUMĂR DE 4 IMOBILE LOCUINȚE TIP DUPLEX – 2 UNITĂȚI LOCATIVE / IMOBIL, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+E**, str. Potaissa, nr.107, 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, astfel că se propune construirea a unui număr de 4 imobile tip duplex, cu regim de înălțime D+P+E.**

- **Funcțiuni permise**– locuire individuală de tip urban, clădiri de locuințe cuplate câte două.(tip duplex), funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. **Funcțiuni complementare:** spații verzi amenajate, parcări, platforme gunoi, loc de joacă **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare.

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

- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane - Hmax=3 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 9 m.
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.
- **În situațiile cu alinieri variabile**, clădirile se vor retrage cu cel puțin 6,5 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 min. un acces pietonal și un acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de min. 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 parcaje:** minim un loc de parcare obligatoriu în exterior/ locuință.
- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire), construcțiile vor prelua panta naturală a terenului, pentru a optimiza relieful existent. Nu se acceptă taluzări masive.**
- Se propune 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 vor folosi nuanțe naturale. Culoarele 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) și va fi amenajat astfel încât să susțină stabilitatea naturală a terenului.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față) se va amenaja perdea de protecție/ intimitate.

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- **Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului, propuse prin P.U.Z.:**
- POT maxim propus = 35% ; POT proiect = 20%
- CUT maxim propus = 0,9; CUT proiect = 0,6
- **Retrageri propuse:**
  - față de aliniament stradal - retragere minim 6,50m
  - față de limite laterale est - retragere minim 5,00m, dar nu mai puțin de H/2
  - față de limite laterale nord - retragere minim 5,00m, dar nu mai puțin de H/2
  - Parcare auto = min. 8 locuri propuse; se vor dimensiona cu respectarea HG 525/1996
- Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existente.

**OBSERVAȚII din oficiu SUATC:**

- La faza de P.U.Z. se va studia inclusiv terenul necadastrat.
- Se va prezenta ilustrare urbanistică (3D/ randări).
- Soluția va lua în considerare o viitoare modernizare prin lărgire a str. Ion I Rusu la min. 12 m, suprafața necesară modernizării se va ceda domeniului public al municipiului Turda, înainte de obținerea autorizației de construire.
- Soluția va lua în considerare o viitoare modernizare prin lărgire a str. Potaissa la min. 10 m, suprafața necesară modernizării se va ceda domeniului public al municipiului Turda, înainte de obținerea autorizației de construire.
- Soluția va lua în considerare o zonă supralărgită pentru staționarea autoturismelor.

4. Dotările de interes public necesare: -

5. Capacitățile de transport admise: -

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele solicitate prin C.U. nr. 41/13.03.2025

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Conform Regulamentului local de urbanism aprobat prin HCL nr. 63 din 24.06.2025.
- 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 74 lei conform chitanța nr. 55259/2025 din 01.04.2025

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 FĂNTĂNĂ



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.