



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) PRAȚA SANA., domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, sat Bogata, comuna Călărași, cod poștal, Str. -, nr.44, bl.-, sc.-. et.-, ap.-, telefon/fax -, e-mail -, și GROZA BOGDAN ADRIAN domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal, Str. Prunului, nr.23, bl.-, sc.-. et.-, ap.-, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 29203/343 din 07.10.2022

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. 20 /10.11.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, Extravilan Tarlaua 71 UAT Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 9.11.2022,

generat de imobilele *4) terenuri intravilane cu C.F. nr. :

64334 Turda nr. cad. 64334 S=5800mp, categorie de folosință arabil, proprietar tabular PRAȚA SANA;

57205 Turda nr. cad 57205 S=5900mp, categorie de folosință arabil, proprietari tabulari GROZA BOGDAN ADRIAN

56411 Turda nr. cad. 56411 S=2500mp, categorie de folosință arabil, proprietar tabular GROZA BOGDAN ADRIAN

S teren total =14,200mp

, 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 teren arabil extravilan

la sud - privată teren arabil extravilan

la est - drum acces

la vest - drum acces

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituiți: în UTR Extravilan T71 UAT Turda în vecinătatea UTR LM6: **U.T.R.:** LM6 **Localizare:** Extindere Cartierul Băi Sărate **Delimitări:** Str. Mărului, Str. Piersicului, limita intravilanului propus, conform schița anexată. **Funcțiunea Dominantă:** Teren Agricol **Funcțiuni Complementare:** Un număr redus de locuințe individuale de tip urban, cimitir. **Disponibilități De Teren:** Teren parțial neconstruit. **Caracteristicile fondului construit existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare bună. **Elemente Protejate:** - **Reglementări Propuse:** **Permisuni:** Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. extindere zonă de locuit Băi Sărate; Se pot autoriza locuințe individuale și dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale. **Restricții:** Autorizarea construcțiilor din incinta cimitirului va fi condiționată de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui P.U.D. **Indici De Control:** H Minim = 2 Nivele, H Maxim = 3 Nivele, P.O.T. Maxim =35%, C.U.T. Maxim =0,5.

Accesul se realizează actualmente pe latura vestică str. Șesului și pe cea estică str. Petre Ispirescu.

Bilanț teritorial existent: S teren total =14,200mp, POT existent=0,00%, CUT existent=0,00

2.1 Propunerile P.U.Z. :

Situația existentă:

Funcțiune: terenuri agricole extravilane destinate agriculturii

Situația terenurilor PUZ–terenuri cu configurație agricolă cu front îngust și adâncime mare delimitate de străzi existente.

Infrastructură tehnico-edilitară: există rețele edilitare pe str. pe latura vestică str. Șesului și pe cea estică str. Petre Ispirescu.

Regim de înălțime -; POT existent =0 %; CUT existent =0

P.O.T. maxim = - C.U.T. maxim = -, spații verzi= -.

Situația propusă:

Funcțiune: zonă rezidențială - locuire colectivă cu regim redus de înălțime și dotări ale zonei de locuit și servicii- extindere zonă de locuit Cartierului Băi Sărate

Situația terenurilor PUZ– cele 3 imobile teren se vor comasa și apoi se vor parcela pe 2 rânduri cu drum propus cu două benzi și locuri de parcare cu direcție est-vest.

Se propune **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE**, Extravilan Tarlaua 71 UAT Turda, jud. Cluj pe terenuri aflate în extravilan.

Pentru acest lucru se propun următoarele:

Extinderea zonei rezidențiale a Cartierului Băi Sărate din UTR LM6 prin urbanizarea zonei cu schimbarea destinației terenurilor agricole în terenuri cu destinație curți construcții prin reglementare urbanistică, a trasării circulațiilor prin definirea unei trame stradale, a reconfigurării parcelarului agricol în unul de tip urban în cvartalul studiat.

Se propune crearea unei UTR LM33 cu funcțiunea rezidențială cu locuințe colective cu regim redus de înălțime și dotări ale zonei de locuit și servicii cu subzonele:

- LM33-Lc – subzona locuințe colective mici
- LM33-Fcs – subzona funcțiuni complementare și servicii
- LM33-Va – subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport
- LM33-Cc – subzona de circulație rutieră și amenajări aferente

- **UTR LM33- Lc-** subzona locuințe colective mici : Se propune construirea de locuințe colective, cu regim maxim de înălțime S+P+2E.
- **UTR LM33-Fcs-** subzona funcțiuni complementare și servicii : Se propune în cadrul unității teritoriale de referință UTR LM33, construirea unei zone cu funcțiuni mixte care cuprinde o zonă de tip afterschool, prestări servicii nepoluante, unități de comerț alimentar și nealimentar, cu un regim maxim de înălțime de S+P+2E.
- **UTR LM33-Va-** subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport: În proximitatea limitei sudice a parcelei, se dorește amenajarea unei zone verzi, tip parc pentru recreere și sport.
- **UTR LM33-Cc** – subzona de circulații auto și pietonale, și amenajări aferente.

Accesul:

Se pastrează accesul din prezent de pe latura vestică, dar și pe latura estică.

Organizarea circulației:

În interiorul zonei reglementate circulația auto și pietonală va fi pe două străzi principale.

O stradă principală va lega str. Șesului (la V) cu Str. Petre Ispirescu (la E).

Parcaje:

Parcarea auto se va face pe strada principală ce unește drumul (la V) cu drumul (la E),

Regim de aliniere

- 3,50m retragere față de aliniament stradal interior propus pe parcelă
- Minim H/2 față de aliniament stradal drum est- și vest
- 4,50m față de limitele laterale nord și sud

Regim de înălțime: 4 nivele supraterane S+P+2

Utilități edilitare: investiția se va racorda la rețelele edilitare existente în zonă

Indicatori maximali PUZ

Regim de înălțime propus PUZ: 3 nivele supraterane S+P+2

- | | |
|--|---------------------------|
| - LM33-Lc – subzona locuințe colective mici: | P.O.T. maxim 35%, CUT 1,4 |
| - LM33-Fcs – subzona funcțiuni complementare și servicii | P.O.T. maxim 50%, CUT 2,0 |
| - LM33-Va – subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport | P.O.T. maxim 5%, CUT 0,1 |

Condiționări din oficiu SUATC:

- Terenurile propuse pentru introducerea în intravilan sunt în vecinătatea unei străzi care aparține domeniului public al municipiului Turda și a unei zone de intravilan din UTR LM6 în care prin PUG se prevede elaborarea unui PUZ pentru a se putea autoriza construirea de locuințe individuale și sunt mărginite direct pe latura de nord cu un teren proprietate privată aflat în situație juridică în curs de clarificare. Având în vedere necesitatea dezvoltării raționale

și concretă a infrastructurii de transport și a celei edilitare ca suport a rețelei stradale astfel încât să asigure dezvoltarea echilibrată și armonioasă a zonei cuprinse în PUZ în corelare cu zona de intravilan fără regulament urbanistic dar în care se găsesc construcții și străzi intabulate, unele prin planuri urbanistice care prevăd continuarea traseului străzilor spre zona extravilană se condiționează următoarele:

- 1. Configurarea teritoriului intravilan municipiul Turda

- Se va trata la nivel de studiu urbanistic și reglementări tot cvartalul cuprins între intravilanul existent și străzile. Sesului și P. Ispirescu - ambele fronturi - pe suport cadastral existent și ortofotoplan - pentru care se vor face propuneri pentru:
 - reglementări 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 va prezenta ridicare topografică pentru toate parcelele propuse pentru introducerea în intravilan și acordul proprietarilor
- Se va trasa și evidenția distinct pe planșe limita intravilanului existent și cel propus
- Se vor evidenția și se vor nota pe planșe suprafețele din proximitatea PUZ propus introduse în intravilan prin PUZ-uri aprobate și reglementările propuse
- Se vor folosi tipuri de linii, hașuri, semne și culori convenționale
- Se vor reprezenta UTR limitrofe cu funcțiuni, limite, suprafețe și indici urbanistici existenți, regim de înălțime, (GM010-2000)

- 2. Rezolvarea circulației/ tramei stradale:

- Se va prezenta dovada proprietății pentru terenurile limitrofe și pentru străzile de acces (extrase CF, alte acte)
- Circulația aferentă drumurilor propuse pe parcelele reglementate prin PUZ se dorește să rămână în proprietate privată.
- Propunerile de obiective de utilitate publică sau alte obligații rezultate din propunerile PUZ făcute pe terenuri proprietate privată vor fi însoțite de acordul notarial al proprietarilor sau de dovada notificării acestora
- Se va întocmi un studiu de circulație (memoriu + planșă cu circulația propusă și profile stradale)
- Accesul la terenul studiat prin PUZ se va realiza prin drumurile de acces de la est și respectiv vest de amplasament

- 3. Propuneri zona rezidențială reglementată urbanistic:

- Dotările cu parcări propuse spre aliniamentele stradale vor fi re poziționate în interiorul parcelelor pentru ca frontul stradal să fie mobilat cu construcțiile de locuințe cu retragere de minim H/2 față de aliniament
- În denumirea proiectului se va adăuga expresia : introducerea teren în intravilan iar locuințe „mici” se va înlocui cu „locuințe cu regim redus de înălțime”
- Se va preciza în documentația de urbanism partea scrisă și cea desenată faza PUZ nr de apartamente pe condominiu și nr. total de locatari propus pentru ansamblu cu o medie de 3 persoane/apartament (aproximativ)
- **Conform Legii Nr.47/19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților –pentru „Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 mp aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice”.**
- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor
- se vor prevedea locuri de joacă pentru copii
- se vor respecta prevederile OMS 119/2014 - ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
- Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m.
- Proiectarea și execuția infrastructurii tehnico-edilitare și cea de transport vor fi realizate de societăți de profil autorizate
- Împrejmuirea parcelelor de colt din intersecție va fi transparentă pentru a facilita vizibilitatea în intersecție.

- Etape realizare PUZ : în prima etapă se vor realiza obiectivele de utilitate publică, infrastructura tehnico-edilitară și cea de transport, în cea de-a 2-a construcțiile de locuințe
- Emiterea primului certificat de urbanism pentru construire conform prevederilor PUZ se va face numai după realizarea infrastructurii de drum la nivel de piatră spartă
- Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum)
- recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2[^]1) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care ii deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

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

Retrageri:

- 3,50m retragere față de aliniament strada interioară, 5,00m distanță între ferestrele locuințelor și parcuri
- minim H/2, dar nu mai puțin de 5,00 față de aliniamente stradale est- și vest-
- minim H/2 din înălțimea la streșină/atic dar nu mai puțin de 4,50m față de limitele laterale nord și sud

Regim de înălțime propus PUZ: 3 nivele supraterane S+P+2

Conform HGR 525/1996 republicată pentru aprobarea RGU anexa 2 POT:

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 POT - 35%

- **LM33-Lc** – subzona locuințe colective cu regim redus de înălțime S+P+2: **P.O.T. maxim 35%, CUT 1,40**
- **LM33-Fcs** – subzona funcțiuni complementare și servicii **P.O.T. maxim 50%, CUT 2,00**
- **LM33-Va** – subzona spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport **P.O.T. maxim 5%, CUT 0,10**
- **minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice**

4. Dotările de interes public necesare: 2 străzi cu 2 benzi, dotări comerț și servicii

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. 227/23.06.2022

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. 227/23.06.2022, emise de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 157,00 lei conform chitanței nr. 41528 din 07.10.2022.

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

Arhitect-șef,
Soran Chevereșan



Șef S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTÂNA



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.