



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
CONSILIUL LOCAL – PRIMĂRIA TURDA



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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) **MAGDA ADRIAN MARIAN**, cu domiciliul în municipiul Turda, str. Constantin Brâncuși ,nr.6, cod poștal \_\_, bl.-, sc.-. et.-, ap.5, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 3194/149 din 01.02.2022

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. 3 /09.03.2022**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru \*3) Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente și racorduri la utilități, operațiuni notariale, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 03.03.2022,

generat de imobilele \*4) teren intravilan cu categorie de folosință – altele - cu nr. C.F. 57034 Turda, cad./el. 2327 S=7171,00 mp proprietatea lui **MAGDA ADRIAN MARIAN** în cotă de 2/4, cu titlu de drept cumpărare, și **MAIER MIHAI ANDREI** în cotă de 2/4, cu titlu de drept cumpărare.  
cu următoarele condiții:

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

Conform anexei \*5) la prezentul aviz, teritoriul se află în **UTR IN2** la limita cu **UTR LI4** și este delimitat:

- la nord - alee legătură între 2 segmente str. Tineretului și spațiu verde compact, domeniu public
- la est - teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public
- la sud - teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public
- la vest - teren domeniu public;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: în

**U.T.R. IN2: Localizare:** Cartierul Opișani. **Delimitări:** calea ferată, limita de proprietate a parcelelor de pe latura sudică a Str. Frâșinetului și latura vestică a Str. Mihai Viteazu, Str. Tineretului, limita intravilanului existent. **Funcțiunea dominantă:** Activități industriale nepoluante. **Funcțiuni complementare:** Nu are **Disponibilități de teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime diferit, stare bună. **Reglementări Propuse:** Permișiuni: Se pot elibera certificate de urbanism pentru completarea și modificarea construcțiilor existente. Se pot elibera autorizații de construire pentru construcții noi ce reprezintă necesități ale unităților existente. **Restricții:** Nu se vor amplasa unități economice noi decât prin reorganizarea celor existente.

Construcțiile propuse la mai puțin de 100m distanță de zona C.F. vor avea obligatoriu avizul S.N.C.F.R. **Indici De Control:** Se vor stabili la amplasarea fiecărui nou obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

**UTR LI4 Localizare:** Mr. III, Cartierul Oprișani. **Delimitări:** Str. Macilor, str. Tineretului, str. Panseluțelor, str. Ioan slavici, str. Lăcrămioarelor, limita de proprietate a incintei R.A.T.L. Turda. **Funcțiunea dominantă:** Locuire colectivă în blocuri. **Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit. **Disponibilități de teren:** Teren construit. **Caracteristicile fondului construit existent:** Regim de înălțime preponderent p+4, stare bună. **Elemente protejate - Reglementări propuse:** Permisuni: Se pot elibera certificate de urbanism pentru completarea sau modificarea construcțiilor existente, amenajări, construcții demontabile de mici dimensiuni; Se pot autoriza dotări pentru comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, funcțiuni sociale, sedii de firme, garaje. Restricții: La autorizarea construcțiilor se va evita ocuparea terenurilor amenajate ca spații verzi, locuri de joacă pentru copii, parcaje existente. Nu se vor autoriza modificări de funcțiuni fără asigurarea acceselor și parcajelor corespunzătoare. **Indici de control:** H minim = 3 nivele, P.O.T.maxim = 26,3%, C.U.T. maxim = 1,0

**2.1 Propunerile P.U.Z. :** Se propune modificarea destinației zonei studiate aflate în UTR IN2 la limita cu UTR LI4 din cea de activități industriale nepoluante în zonă rezidențială cu funcțiuni mixte pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni mixte cu amenajările aferente.

Ansamblul este compus din 2 corpuri cu câte 2 tronsoane ușor decalate pe direcția est-vest, cu regim de înălțime de P+8. La parter vor fi funcțiuni complementare locuirii -comerciale, servicii, birouri, medicale, etaje cu apartamente de locuit.

Sunt propuse accese auto și pietonale din partea de nord și est a parcelei, grupaje cu locuri de parcare la nivelul terenului pe latura nordică și vestică adiacente unei alei carosabile perimetrare precum și în vecinătatea laturii estice a amplasamentului studiat.

Reconfigurarea aleii existente care face legătura între cele 2 segmente ale str. Tineretului prin prelungirea segmentului vestic al străzii perpendicular pe tronsonul nord-sud al acesteia.

Tronsonul astfel creat va avea un profil cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele părți ale carosabilului. Suprafața afectată vechiului traseu va fi reamenajată. Se va ceda domeniului public al UAT Turda suprafața de teren care rezultă din reconfigurarea accesului.

Spații verzi amenajate plantate minim 25%, restul alei pietonale, circulații carosabile în incintă și parcaje.

Echiparea tehnico-edilitară se realizează prin posibilitatea de racordare-branșare la rețelele existente în zonă.

Locul de joacă pentru copii este amplasat central sudic între cele 2 corpuri, puncte gospodărești în colțurile terenului din nord-vest și sud-vest.

Indicatori propuși: POT propus = 26,17%; POT maxim propus=35%, CUT propus=2,35, CUT maxim propus =3,00; regim de înălțime P+8= 9 nivele supraterane.

În suprafața studiată prin prezentul PUZ se propun și investiții publice pentru restructurarea, reconversia și modernizarea zonei prin reconversia zonei industriale ca zonă rezidențială de locuințe colective și funcțiuni mixte cu reorganizarea circulației prin propunerea de străzi noi, desființarea garajelor existente și amenajarea de locuri de parcare pentru riverani, dotări complementare locuirii – grădiniță propusă pe terenul domeniu public din incinta actualei baze de Servicii Transport Public (STP) în partea de vest a terenului pe care se propune ansamblul rezidențial.

## 2.2 Propuneri C.T.A.T.U.:

- Studierea amplasării parcajelor aferente funcțiilor ansamblului la nivel demisol cu acces prin rampe perimetrare amplasamentului în dreptul celor 2 accese auto.
- Studierea accesului prin circulațiile noi propuse și reglementarea lor
- Se va corobora propunerea cu proiectele publice care sunt propuse în zona studiată
- Se vor actualiza datele cadastrale

Conform O.M.S. 119/2014 actualizat, art. 5, se va păstra o distanță de 15m între limita de proprietate a autobazei STP și ferestrele locuințelor.

Corpurile ansamblului vor fi prevăzute cu câte 2 lifturi conform NP057-2002 și accese și dotări pentru persoane cu dizabilități conform NP051-2012.

Spații verzi amenajate plantate minim 25%, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor din care 5% spații verzi publice. Se va menționa în partea scrisă și desenată numărul de utilizatori al ansamblului propus.

Se va asigura loc de joacă pentru copii și punct(e) gospodăresc.

Parterul va fi integral destinat funcțiunilor complementare și dotărilor cu excepția spațiilor necesare pentru funcționarea nivelelor cu apartamente de locuit.

Tronsonul str. Tineretului nou propus va fi realizat integral prin grija investitorului cu toate elementele și amenajările propuse. Se va ceda domeniului public al UAT Turda suprafața de teren care rezultă din reconfigurarea accesului.

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

- regim de înălțime mediu: - maxim 9 niveluri supraterane din care - (D)P+8, Hmax=30m.
- P.O.T. max.= 35%, spații verzi min 25%, restul loc de joacă pentru copii, parcaje, platforme gospodărești
- P.O.T. propus prin proiect 26,17%
- C.U.T. max.= 2,50
- C.U.T. propus prin proiect = 2,35

Spații verzi amenajate plantate minim 25 % din care 5% spații verzi publice

4. Dotările de interes public necesare: Spații verzi, platforme gospodărești și parcaje

5. Capacitățile de transport admise: Conform normelor specifice în vigoare pentru accesurile carosabile și pentru zonă rezidențială aferente numărului de apartamente propuse și dotărilor complementare, autoturisme și autovehicule utilitare de tonaj mic.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele solicitate prin C.U. nr. 106/24.03.2021.

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

8. Condiția de avizare oportunitate P.U.Z. : Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării tuturor prevederilor PUZ propus

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 106/24.03.2021, emise de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 17,0 lei, conform chitanței nr. 5305/01.02.2022

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

Arhitect-șef,  
Soran CHEVERESAN



Șef S.U.A.T.C.,  
Marin FĂNTĂNA



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