

CP DESIGN SRL

Str. Unirii, nr.25, loc.Cluj Napoca, jud. Cluj
CUI: 49582955; J12/823/13.02.2024
mail: claudiu_piper@yahoo.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PUZ INFIINTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE, BRANSAMENTE SI
RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE**

Amplasament

str. Săndulești nr. 21, mun. Turda, jud. Cluj CF 53637 TURDA

Beneficiari:

MORARU FLAVIU

str. Rândunicii nr. 53, mun. Turda, jud. Cluj, 401179

Proiectant:

CP DESIGN

Str. Unirii, nr. 25, mun. Cluj Napoca, jud Cluj

Simbol proiect: **17/2025**

Faza proiect: **PUZ**



LISTA SEMNĂTURI

COLECTIV DE ELABORARE:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Rol	Semnătură
----------	---------------------	-----	-----------

1.	arh. urb. Claudiu PIPER
----	-------------------------

Șef Proiect

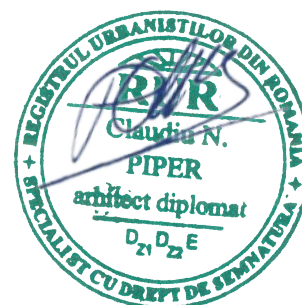


2.	stag. arh. urb. Andrei MUREȘAN
----	--------------------------------

Desenat / Proiectat

3.	arh. urb. Claudiu PIPER
----	-------------------------

Verificat





BORDEROU

Parte scrisă

Regulament local de urbanism

Anexa la RLU.

Memoriu tehnic de prezentare

1. INTRODUCERE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	10
4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE	20

Parte desenată

U. 01	Plan de încadrare în zonă
U. 02	Plan de încadrare în PUG
U. 03	Plan de situație existentă
U. 04	Reglementări urbanistice – zonificare
U. 05	Posibilitate de mobilare urbanistică
U. 06	Studiu extins
U. 07	Reglementări urbanistice – echipare edilitară
U. 08	Proprietatea asupra terenului
U. 09	Ilustrare urbană



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

„ PUZ INFIINTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE”

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului MORARU FLAVIU și are ca obiectiv întocmirea unui P.U.Z. pentru **“PUZ INFIINTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE”**.

Terenul in studiu este situat pe str. Săndulești, nr. 21, mun. Turda, jud. Cluj, identificat prin extrase C.F. 55637 Turda si planul de încadrare atașat.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PUZ INFIINTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE
AMPLASAMENT:	str. Săndulești nr. 21, mun. Turda, jud. Cluj CF 53637 TURDA
BENEFICIARI:	MORARU FLAVIU str. Rânduncii nr. 53, mun. Turda, jud. Cluj
PROIECTANT:	CP DESIGN Str. Unirii, nr. 25, mun. Cluj Napoca, jud Cluj
SIMBOL PROIECT:	17/2025
FAZA PROIECT:	P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

• SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Investiția propusa vizează modificarea UTR-ului parcelei din **DT2** - teren agricol și funcțiuni complementare: activități de depozitare și transport în **zonificare de locuire**, specifice străzii Săndulești și aplicarea procedurilor de parcelare, în vederea construirii de locuințe individuale și clădiri semi-colective, inclusiv a anexelor acestora.

In prezent, pe teren se identifică 3 corpuri de clădire conf. Extras C.F. 53637, care sunt în curs de desființare, conf. A.D. 01/12.01.2026 emis de primăria municipiului Turda.



Terenurile sunt in proprietate privata, conform Tabel 1 – TABEL PROPRIETARI :

TABEL 1 – TABEL PROPRIETARI

NR. CRT.	NR. C.F.	NR. CAD.	PROPRIETAR	S. TEREN
1	53637	53637	Flaviu Morar	5691,00 mp
SUPRAFATA TOTALA DE TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. =				5691,00 mp

Se propun următoarele lucrări:

- Schimbarea UTR-ului din unul agricol în unul de locuire
- Parcelare teren;
- Realizare drum;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare branșamente si racorduri la rețelele existente in zona.
- Operațiuni notariale;

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al mun. Turda, în intravilan, este parte a UTR DT2, se învecinează la nord-est cu strada Săndulești și la sud-vest cu pârâul Săndulești, este în zonă protejată – sit arheologic întreaga UTR 2.G.6, conform CU 346/20.10.2025 emis de primăria municipiului Turda și se află în afara monumentelor istorice ale naturii sau în zona de protecție a acestorcccccccccccccc

Tema-program pleacă de la prevederile P.U.G. Municipiului Turda aferente U.T.R.-ului învecinat și anume UTR LM 12, acesta stând la baza RLU din documentația prezentă.

U.T.R. LM12. - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

De asemenea, zona în care se afla situat amplasamentul are un potențial mare de dezvoltare, atât din punct de vedere al poziției, cât și datorită tendinței populației de a se stabili în zonele mai puțin poluate și aglomerate ale Turzii.

Astfel spus, tema-program a avut un element generator important - prevederile **P.U.G. Municipiului Turda** aferente U.T.R.-urilor în care amplasamentul este încadrat și contextul învecinat existent – UTR LM12.

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform C.U. nr. 346 din 20.10.2025, emis de Primăria Municipiului Turda, terenul se afla în **U.T.R. DT2 – teren agricol și funcțiuni complementare: activități de depozitare și transport**

Parcela reglementată este amplasată într-una dintre zonele cu potențial de dezvoltare a mun. Turda.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat se observă prezența clădirilor construite ca rezultat al urbanizării zonei și prezența unor terenuri agricole – terenuri ce, probabil vor fi urbanizate în viitor. Prin urmare, funcțiunea propusă pentru



amplasamentul studiat este binevenita, sustinand dezvoltarea armonioasa si inchegarea zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Mun. Turda
- P.U.G. – Regulament local de urbanism

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- CU 346/20.10.2025 emis de primăria municipiului Turda
- Studiu topografic
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism
- Aviz de oportunitate nr. 03 din 27.02.2026 emis de primăria municipiului Turda

Alte surse documentare care au stat la baza propunerii:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Turda, la periferia acestuia, fiind prins între strada Săndulești și pâraul Săndulești. Această zonă, definită de strada Săndulești, este reprezentativă pentru dezvoltarea tip dispersie.

Zona este reglementată pentru activități agricole și funcțiuni complementare, depozitare și transport, conf. UTR DT2

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

În prezent, zona este caracterizată de locuire, predominant locuințe unifamiliale, ce flanchează strada Săndulești, cu regimuri de înălțime scăzute (parter, parter + etaj sau parter + mansardă și parter+etaj+mansardă), fapt ce generează o imagine urbană coerentă și specifică zonei.

- **Potential de dezvoltare**

Zona analizată are un potențial de dezvoltare din mai multe motive:

- **Localizare în oras** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Turda, aproape de zona centrală și totuși aproape de limita extravilan-intravilan a UAT-ului; strada este în dezvoltare și un posibil element de legătură între Turda și localitatea Săndulești.

- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiata are acces la str. Săndulești, aceasta oferind acces facil spre zonele centrale ale municipiului și prin str. Alba Iulia, acces spre autostrada A3

- **Dezvoltarea caracterului zonei** – Conform prevederilor P.U.G. Turda, zona străzii Săndulești este caracterizată de două UTR-uri, UTR LM12 – locuire individuală și UTR DT2 – terenuri agricole și funcțiuni de depozitare și transport. Parcela care face subiectul PUZ-ului alături de încă o parcelă vecină sunt singurele de pe stradă care nu se încadrează în funcțiunea de locuire, UTR DT2 dezvoltându-se aproape complet pe latura sudică a râului Săndulești



Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observa, la nord vest o construcție de depozitare, relicvă a platformei agricole, asemeni clădirilor în curs de desființare de pe amplasament, ambele fiind nefuncționale; în afara celor 2 parcele menționate se observă exclusiv imobile de locuire individuală, amplasate pe parcelă fie câte una în aliniamentul definit, fie câte două imobile pe parcelă. Modul de ocupare al parcelelor pe teren este izolat, cu retrageri laterale minimale, uneori lipite de limita de proprietate caz în care se observă o retragere de minim $H/2$ între cele două imobile și o cuplare a imobilelor vecine; retragerile de aliniament variază între 5 și 10 metrii, cu câteva excepții punctuale de lipire a anexelor la limita stradală. Este de apreciat coerența limbajului arhitectural a construcțiilor de pe stradă, acestea urmând în mare parte o stilistică și cromatică observată în zona Câmpiei Transilvaniei, într-o versiune urbană reinterpretată.

Folosirea unui limbaj arhitectural coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblul va crește atractivitatea zonei.

- **Posibilitati de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul în studiu se afla amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Turda, jud. Cluj, în intravilan, la limitele zonelor: castrului roman la nord, zonei centrale la est și extravilanul mun. Turda la sud-vest.

• Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general e.t.c.

Zona străzii Săndulești se învecinează:

- la sud-vest – pâraul Săndulești, zona de extravilan
- la nord-vest – extravilan
- la nord-est – Castrul Roman
- la sud-est – DN1 – strada Alba Iulia și zona centrală a municipiului

Parcela studiată se învecinează:

- la sud-vest – pâraul Săndulești
- la nord-vest – parcela privată, parte a UTR DT2
- la nord-est – domeniul public, strada Săndulești
- la sud-est – parcela privată, UTR LM12

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Săndulești (latura nord-estică)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relieful

Terenul amplasamentului este relativ plat cu o ușoară declivitate pe direcția stradă-pârâu Săndulești (NE-SV)

• Reteaua hidrografica



Elementul definitoriu pentru zonă al cadrului natural este Pârâul Săndulești, situat pe latura sudică a amplasamentului. Limita sudică și vestică a terenului este determinată de către pârâu. Terenul prezintă o declivitate mică pe direcția NE-SV, declivitate ce se accentuează dincolo de limitele de proprietate.

Conf. hărții de hazard și risc la inundații a ANAR, pârâul nu prezintă risc de inundabilitate.

- **Clima**

Clima localitatii este de tip continental moderat, specific regiunilor de deal. Clima este influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna si iarna si de influentele atlantice de la vest. Trecerea de la iarna la vara se face, de obicei, la sfarsitul lunii aprilie, iar cea de la toamna la iarna in luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile in general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuala din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitatiilor anuale atinge 663 mm.

- **Riscuri naturale**

Perimetrul nu a suferit influente tectonice de amploare.

Sub aspect seismic, zona este pasiva.

Intensitatea seismica ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, in conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, in baza SR 11.100/1-93.

In ceea ce privește proiectarea seismica, Normativul P 100/1-2013 indica zona de calcul seismic F, caracterizata prin $a_g=0,10g$.

2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere.**

Zona studiata este conectata bine la zona centrala a mun. Turda si la autostrada A3 prin str. Alba Iulia. Lățimea totală a profilului stradal este de aproximativ 19 m.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Circulația pietonala are un flux redus, acesta fiind asigurat de catre pietonii care locuiesc in cartier. Trotuarul este bine dimensionat și prezent pe ambele laturi ale străzii.

Circulația velo lipsește complet.

Circulația alternativă lipsește complet de pe strada Săndulești, cea mai apropiată stație fiind în zona Piața Romană, la aprox. 1 km

Circulația auto de pe str. Săndulești dispune de doua benzi auto, câte una pe sens. Există și un acostament între spațiul auto și cel pietonal, reprezentat de o zonă verde, întreruptă din loc în loc de podețe.

Pe viitor, strada ar putea deveni una de importanță crescută datorită legăturii dintre localitatea Săndulești și mun. Turda, care se face prin strada Săndulești; momentan legătura dintre cele 2 localități este folosită de utilaje agricole.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul cuprins în zona reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal se află în proprietate privată a beneficiarului și este în prezent ocupat de construcții ce sunt în curs de desființare, conf. A.D. 01/12.01.2026 emis de primăria municipiului Turda

Zona reglementată este formată dintr-o parcelă, cu categoria de folosință a curți construcții.

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona studiată este ocupată de funcțiuni de depozitare, industrială și agricolă; zona aceasta reprezintă o extensie a parcelelor de la sud care sunt folosite cu scop agricol, industrial și de depozitare; cu toate acestea, strada Săndulești este populată în principiu cu clădiri ce au funcțiunea de locuire – UTR LM12

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Arealul studiat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecări active. Nu se pun probleme unor riscuri naturale semnificative in zona studiata.

- **Principalele disfuncționalități**

- Lipsa spatiilor verzi amenajate
- Prezenta unor suprafete insemnate de terenuri agricole
- Lipsa transportului alternativ

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona extinsă dispune de toate utilitățile necesare, acestea fiind poziționate în linia străzii Săndulești. Rețelele publice de canalizare, apă, energie electrică, comunicații, gaz metan prezintă capacități disponibile pentru racordare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente care sa pună probleme de mediu. În zona nu au existat factori poluați de mediu.

Terenurile studiate sunt mobilate de 3 construcții, în curs de demolare ce nu vor produce deșeuri periculoase, termoizolante sau hidroizolante iar deșeurile produse vor fi evacuate, excepție făcând pământul ce va fi folosit la umpluturi și refacerea amplasamentului; nu sunt necesare lucrări de ecologizare

În vecinătate există cursul de apă al Pârâului Săndulești..

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Planul Urbanistic Zonal va fi supus unui demers de consultare publică în cadrul procedurii de obținere a Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare publică conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului conform Hotărârii 153/2012 și conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și



consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Ca strategie, se urmărește reglementarea modul de construire și de intervenție în zona, respectiv aducerea acesteia la un nivel unitar, estetic, care se integrează în contextul local și care respecta condițiile necesare pentru asigurarea unei bune calități a vieții rurale – echipare edilitară corespunzătoare, spații verzi, locuri de parcare, completarea mobilării zonei cu funcțiuni complementare celei de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerea vizează schimbarea UTR DT2 în 4 UTR-uri ce se integrează în dezvoltarea străzii Săndulești:

- U.T.R. LM12*-subzona Li – Funcțiune locuire individuală
- U.T.R. LM 12*- subzona Lsc – Funcțiune locuire colectivă
- U.T.R. LM12* - subzona Sv – Funcțiune spații verzi
- U.T.R. LM12*- subzona CC – Funcțiune circulații

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul relației zonă-oraș

Zonă cu conectivitate relativ limitată dar adiacentă unor artere importante a orașului, legătura de artera principală – str. Alba Iulia - fiind realizată prin strada Ana Ipătescu; tot odată se notează proximitatea de zona centrală a municipiului. Strada

Caracteristicile țesutului urban

Zona ce găzduiește amplasamentul este dominată de urbanismul clasic al țesutului urban continuu regulat, excepție făcând unitățile industriale de pe amplasament și din imediata vecinătate. Parcelarul existent în zona este unul regulat, cu parcele înguste și adânci dispuse perpendicular pe strada și cu suprafețe variabile, aprox între 500 și 1200 mp. Imobilele sunt de locuințe individuale în regim de înălțime de până la P+2E construite în regim izolat, în aliniament și alipite de una din laturile laterale ale parcelei.

Analiza de distribuție a funcțiilor adiacente zonei de studiu

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit Analiza de distribuție a funcțiilor și s-a studiat necesitatea diversificării zonei de locuire cu funcțiuni complementare. Zona străzii Săndulești este complet lipsită de unități școlare la toate nivelurile, dar proximitatea relativă de zona centrală a municipiului reprezintă un plus; în rest structura funcțională are aspectul unei dezvoltări organice și se observă lipsa dotărilor publice de interes general, situații, tipică zonelor de dispersie. Singura excepție identificată este imobilul învecinat de peste drum care la frontul principal are funcțiuni de proximitate, de mici dimensiuni, respectiv comerț tip băcănie.

Este evident că odată cu dezvoltarea zonei, funcțiunile complementare vor trebui să crească în densitate și amploare, pentru acestea fiind nevoie de construcții dedicate în subzone urbanistice reglementate ca atare.

**Analiza de circulație și accesibilitate a parcelei**

Amplasamentul se află poziționat la strada Săndulești, cu acces direct, fără limitări. Strada este de importanță locală, se continuă în strada Ana Ipătescu iar mai apoi în strada Alba Iulia.

Pe o rază de sub 1 km de la amplasament se regăsesc elemente de infrastructură majoră: autostrada A3 și drumul european ce străbate Turda.

Analiza de accesibilitate a parcelei și tendințele de dezvoltare ale zonei a studiat urbanizarea zonelor adiacente parcelei.

Axa directoare a zonei este str. Săndulești. Cea mai apropiată stație de transport în comun se află în zona pieței Romane, la aprox. 700 metrii.

Evaluarea impactului asupra mediului

-Se va stabili în urma acordului de mediu-

Analiza privind documentații aprobate adiacent zonei de studiu

Pe parcursul străzii Săndulești se remarcă o serie de proiecte de dezvoltare urbană realizate recent sau care sunt în curs de implementare. Acestea conturează direcția de evoluție a zonei, fiind reprezentate de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime redus (parter, etaj și mansardă).

Delimitarea zonelor construite protejate

UTR aparține zonei protejate cu valoare arheologică; se va respecta regulamentul pentru zonă protejată și se va realiza supraveghere arheologică pe parcursul lucrărilor.

Studiu topografic

Conform planurilor cadastrale vizate OCPI care au stat la baza elaborării prezentei documentații parcelele incluse în proiect sunt complet și corect determinate atât din punct de vedere juridic cât și grafic în aplicațiile digitale de specialitate și fizic, în teren. În vederea realizării proiectului se vor realiza o serie de operațiuni notariale la nivelul parcelarului existent: dezmembrarea parcelelor

Studiu geotehnic

Nu au fost identificate situații problematice, iar prezența apei subterane a fost identificată la 3,40 m respectiv 3,60m în urma forejelor

Regim juridic

Teren situat în intravilanul mun. Turda, este în proprietatea beneficiarului și este liber de orice sarcină. La nivelul UAT Turda sunt instituite servituți aeronautice militare în baza ordinului MAPN; de asemenea există restricții amplasamentul făcând parte din perimetru protejat cu valoare arheologică și cu valoare ambientală.

Parcela care a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este în proprietatea privată, conform tabel 1 – tabel proprietari, având o suprafață de 5691 mp.



3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În planul urbanistic general al mun. Turda, terenul face parte din UTR DT2 – terenuri agricole cu funcțiuni complementare de depozitare și transport. Limita UTR DT2 urmează cursul pârâului Săndulești, excepție făcând 2 parcele de pe strada Săndulești dintre care una este cea a amplasamentului studiat.

Caracterul actual al UTR-ului DT2 este unul conferit de terenurile cu destinație agricolă (pășuni, fânețe, arabil). În lungul străzii Săndulești unitatea teritorială dominantă este LM12 – locuire individuală de tip urban.

Prevederile detaliate U.T.R.-ului se regasesc în Certificatul de Urbanism nr. 346 din 20.10.2025, emis de primăria municipiului Turda, anexat la prezenta documentație.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin instituirea subzonei LM12* -Sv - SUBZONA VERDE DE AGREMENT / ZONA VERDE, se propune o zona verde pentru ansamblul propus ce conectează zona verde adiacentă pârâului cu strada Săndulești. Propunerea va avea un impact vizual minim și nu va produce poluare fonica sau de alta natura. Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Strada propusă în amplasament va da un plus de permeabilitate în relația dintre strada Săndulești– pârâu Săndulești. Totodată se propune crearea unei fâșii verzi pe amplasament, la limita cu pârâul care să permită dezvoltarea unei zone verzi, de protecție, respectiv dacă se dorește a unei zone de promenadă, care va fi public accesibilă atât pe proprietatea generată de subzona Sv cât și pe fâșia amplasată în subzona Lsc. Astfel se urmărește punerea în valoare a spațiilor verzi cu potențial din amplasament și din proximitatea acestuia.

În Regulamentul Local de Urbanism propus, se va păstra o suprafață verde pe sol natural de min. 35% din suprafața parcelelor și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă și medie). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Strada Săndulești a fost modernizată recent;

În interiorul amplasamentului se propune o stradă pentru deservirea viitoarelor parcele, a mașinilor de intervenție și de accesare a zonei de promenadă a pârâului.

Locurile de parcare au fost organizate în interiorul parcelei și au fost prevăzute câte un loc de parcare per unitate locativă, un loc de parcare pentru unități comerciale/50mp și câte un loc de parcare pentru birouri și alimentație publică/50mp

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Teritoriul reglementat cuprinde parcelele identificate cu nr. C.F. 53637

Se propune următoarea zonificare funcțională:

- subzona de locuințe individuale, **LM12 - Li**



- subzona de locuinte semi-colective, **LM12 - Lsc**
- subzona verde de agrement / zona verde funcțiuni complementare: dotări aferente zonei de locuit (punct gospodaresc, mobilier urban). **LM12 – Sv**
- subzona de circulații rutiere și pietonale comune funcțiuni complementare: dotări aferente zonei de locuit (mobilier urban, panouri rutiere) **LM12 - Cc**

Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI PROPUȘI LM12* - Li	
Instituire subzona	FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: LOCUIRE INDIVIDUALĂ DE TIP URBAN
Indicatori propuși	
POT max	35%
CUT max	1,5
Nr. max. niveluri supraterane	3
Înălțime maximă cornisă	6m (se permit deviații de până la 0,60)
Înălțime maximă coamă	12m (se permit deviații de până la 0,60)
Spatiu verde pe sol natural (minim)	35%

Retragere față de aliniament: - 5 m;

Retragere față de limita posterioară: - 6 m;

Regim maxim de înălțime: - Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Înălțime maximă admisă la coamă: -12 m; În cazul în care regimul de înălțime urmează configurații cu mansardă precum (S)+P+1+M se acceptă o deviație de maximum 0,60 m

INDICI URBANISTICI PROPUȘI LM12* - Lsc	
Instituire subzona	SUBZONA LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ
Indicatori propuși	
POT max	35%
CUT max	1,5
Nr. max. niveluri supraterane	3
Înălțime maximă cornisă	6m (se permit deviații de până la 0,60)
Înălțime maximă coamă	12m (se permit deviații de până la 0,60)
Spatiu verde pe sol natural (minim)	35%

Retragere față de aliniament: - 5 m;

Retragere față de limita posterioară: - 6 m;

Regim maxim de înălțime: - Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Înălțime maximă admisă la coamă: -12 m; În cazul în care regimul de înălțime urmează configurații cu mansardă precum (S)+P+1+M se acceptă o deviație de maximum 0,60 m



INDICI URBANISTICI PROPUȘI LM12* - Sv	
Instituire subzona	SUBZONA VERDE DE AGREMENT
Indicatori propusi	
POT max	5%
CUT max	0,05
Nr. max. niveluri supraterane	1
Inaltime maxima cornisa	3,00
Inaltime maxima coama	3,00
Spatiu verde pe sol natural (minim)	70%

Retragere față de aliniament: - 0,5 m;

Retragere față de limita posterioară: - 0,5 m;

Regim maxim de înălțime: - Parter;

Înălțime maximă admisă la coamă: - 3,00;

INDICI URBANISTICI PROPUȘI LM12* - Cc	
Instituire subzona	SUBZONA DE CIRCULAȚII RUTIERE ȘI PIETONALE COMUNE
Indicatori propusi	
POT max	0%
CUT max	0,0000
Nr. max. niveluri supraterane	Nu este cazul
Inaltime maxima cornisa	Nu este cazul
Inaltime maxima coama	Nu este cazul
Spatiu verde pe sol natural (minim)	Nu este cazul

Retragere față de aliniament: - nu este cazul;

Retragere față de limita posterioară: - nu este cazul;

Regim maxim de înălțime: - nu este cazul;

Înălțime maximă admisă la coamă: - nu este cazul;


Calculul necesarului de parcare pentru suprafata reglementata:

NECESAR PARCARI					
Parcela	Funcțiune	Amprenta cladire (mp)	Etaje	Arie utila aproximativa (mp)	Necesari parcare auto
Parcela 01	Locuinta individuala	104	3	230,00	2
Parcela 02	Locuinta individuala	104	3	230,00	2
Parcela 03	Locuinta individuala	104	3	230,00	2
Parcela 04	Locuinta individuala	104	3	230,00	2
Parcela 05	Locuinta individuala	104	3	230,00	2
Parcela 06	Locuinta semi-colectivă	140,81	3	318,50	4
Parcela 07	Locuinta semi-colectivă	140,81	3	318,50	4
Parcela 08	Spațiu verde	0	0	0	0
Parcela 09	Stradă de acces	0	0	0	0
TOTAL LOCURI DE PARCARE =					18

Din perspectiva parcelelor care au generat PUZ-ul, propunerea are urmatorul bilant teritorial:

BILANT U.T.R.					
Nr. Crt.	UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	UTR DT2	5 691	100	-	-
2	UTR LM12* -Li	-	-	2885,14	50,69
3	UTR LM12* -Lsc	-	-	1 545,54	27,15
4	UTR LM12* -Sv	-	-	250,31	4,39
	UTR LM12* -Cc	-	-	1009,77	17,74
TOTAL		5 691	100.00%	5 691	100.00%



BILANT PARCELAR.			
Parcela Nr.	Subzona din UTR LM12	Suprafața parcelă (mp)	Tip Construcție
1	UTR LM 12* - Li	559,68	Loc. familiala individuala
2	UTR LM 12* - Li	566,69	Loc. familiala individuala
3	UTR LM 12* - Li	569,39	Loc. familiala individuala
4	UTR LM 12* - Li	572,56	Loc. familiala individuala
5	UTR LM 12* - Li	617,82	Loc. familiala individuala
6	UTR LM 12* - Lsc	815,83	Loc. semicolectiva cu 2. unitati locative
7	UTR LM 12* - Lsc	729,71	Loc. semicolectiva cu 2. unitati locative
Total locuire		4430,68	
8	UTR LM 12* - Sv	250,31	Scuar/gradina/parc cu acces public, studiata prin P.U.Z.
9	UTR LM 12* - Cc	1009,77	Retea stradala privata studiata in P.U.Z.
Total sp. cu caracter public		1260,2	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa: se va asigura prin bransarea la rețeaua de apa aflata pe str. Săndulești.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – in acest sens se vor utiliza bazine de retentie ingropate sau sisteme de infiltrare lenta.

Canalizarea se va rezolva si aceasta prin racordare la sistemul de canalizare al mun. Turda aflat pe str. Săndulești.

Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin bransarea la rețeaua electrica aflata pe str. Săndulești.

Alimentarea cu gaze naturale: se va face din rețeaua municipiului, rețea aflata pe str. Săndulești.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Analiza situatiei existente si evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate aparea in timpul santierului o posibila sursa de poluare a aerului, care este izolata si de putina intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua masuri de preventie in faza de proiectare prin organizarea de santier. Posibile masuri impotriva poluarii ar fi stropirea cu apa a drumurilor de acces din amplasament in perioadele fara precipitatii, spalarea rotilor vehiculelor la iesire din amplasament, utilizarea vehiculelor si de utilaje ale caror emisii sunt conform reglementarilor in vigoare, oprirea motoarelor utilajelor in perioadele in care acestea nu sunt implicate in activitatile de constructie.

apa: apele rezultate in urma realizarii proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate in sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi deversate in emisarul dinspre partea vestica a terenului. Inainte de evacuarea apelor pluviale acestea vor trece prin deznisipator si separator de hidrocarburi.



sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat nu este situat în lista monumentelor istorice ale naturii sau în zona de protecție a acestora, astfel ca flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la:

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 5691 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele

Planul propus se integrează în reglementările P.U.G. mun. Turda. Planul a fost corelat cu vecinătățile prin continuarea funcțiilor și organizarea spațiilor exterioare. S-a ținut cont în special de UTR LM12 cu care amplasamentul se învecinează.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Totuși, prin proiect se vor prevedea materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, pe patru fracții în spații amenajate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

Imobilul va fi racordat la rețelele edilitare existente în zonă – energie electrică, canalizare, apă menajeră și gaze naturale.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșuri. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristicile comune de PUZ. PUG-ul mun. Turda prevede în zonă extinsă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la:

**a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea constructiilor si utilizarea terenului pentru acest lucru.

b) Natura cumulativa a efectelor

Avand in vedere sistemele de gestionare a deseurilor si modul in care se vor asigura utilitatile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) Natura transfrontaliera a efectelor

Nu este cazul de natura transfrontaliera.

d) Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

In faza de proiect de autorizare se vor lua toate masurile de protectie prevazute prin legislatie incepand cu planurile de SSM, respectarea legislatiei caracteristice in vigoare functiunii propuse si organizarea de santier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

e) Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafata posibil afectata este redusa, terenul studiat fiind de 5691 mp.

f) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural**

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezinta riscuri de alunecari de teren, asa cum se poate vedea si din studiul geotehnic. Zona seismica nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat se afla in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. În vederea autorizării viitoarelor construcții se va face supraveghere arheologică

ii) depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului

Avand in vedere functiunile propuse, nu se pune problema de depasire a valorilor limita de calitate a mediului. Amenajările propuse vor aduce o îmbunătățire a mediului înconjurător

iii) folosirea terenului in mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea in orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Nu este cazul, amplasamentul nu este intr-o zona cu statut protejat recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Sunt propuse intervenții majore de interes public:

1) Rezervarea unei suprafețe de cca. 1009,89 mp, în favoarea creării unei străzi și alei cu acces pentru rezidenți și acces la zona de promenadă a pâraului Săndulești



2) Rezervarea unei suprafețe de cca. 250,31 mp prin instaurarea unei subzone verzi amenajată ca spațiu verde și loc de joacă pentru copii. Aceasta va fi realizată în regim deschis publicului, dedicată locuitorilor din proximitate

Toate suprafețele menționate la punctele 1), 2) însumează cca. 1260,20 mp, respectiv 22,13% din suprafața totală a zonei reglementate.

4. CONCLUZII – MĂSURI IN CONTINUARE

Concluzii – impactul dezvoltării la nivelul cartierului

Propunerea vizează schimbarea UTR DT2 în 4 zone de interes ce se integrează în dezvoltarea străzii Săndulești:

- UTR LM12* Li- construirea unui ansamblu de locuințe individuale
- UTR LM12* Lsc- construirea unui ansamblu de locuințe semi-colective
- UTR LM12* Cc- amenajarea zonei de acces atât la locuințele propuse cât și la zona de promenadă
- UTR LM12* Sv- amenajarea zonei verzi existente în spații verzi - parcuri, grădini, cu acces public nelimitat ar ajuta la închegarea și uniformizarea zonei, precum și la îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității.

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Reglementarea aspectelor operațiunii de urbanizare, conform prevederilor P.U.G. Mun.Turda
- Valorificarea unui teren situat într-una dintre principalele zone de dezvoltare ale municipiului
- Sustinerea dezvoltării și a caracterului zonei, prin completarea zonei cu funcțiunile de locuire, specifice zonei extinse.
- Folosirea unui limbaj arhitectural modern coerent și asigurarea procentului de spații verzi amenajate pentru tot ansamblu, ceea ce va crește atractivitatea zonei

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Implementarea obiectivelor enumerate mai sus se va face concomitent, finalizarea acestora fiind esențială pentru buna funcționare a ansamblului.

Dezvoltarea va fi în următoarele etape:

- Reparcelare teren;
- Realizare drum;
- Extindere rețele edilitare;
- Construire imobile de locuit;
- Realizare bransamente și racorduri la rețelele existente în zona.
- Realizarea amenajărilor spațiilor verzi
- Operațiuni notariale;

Categorii de costuri:

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face **exclusiv pe baza investițiilor private.**

Intocmit,

stag. arh. urb. Andrei MUREȘAN

arch. urb. Claudiu PIPER

