



SC POLIART SRL

RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4, 0726 185 869, CUI RO11493800, J05/130/1999

Beneficiar: MUNICIPIUL TURDA
Lucrarea: P.U.Z. NUCLEU III TURISM URBAN
MUNICIPIUL TURDA, JUD. CLUJ, NR.CAD. 65464
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

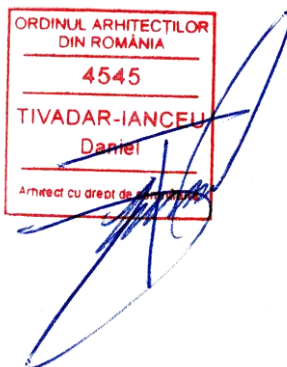
B. PIESE DESENATE

01/U PLAN DE ÎNCADRARE ÎN JUDEȚ ȘI ÎN TERITORIU
02/U PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
03/U PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ
04/U PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE
05/U PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
06/U INTRODUCERE IN INTRAVILAN

ORADEA, septembrie 2023

ÎNTOCMIT,

ARH. TIVADAR-IANCEU DANIEL





S.C. POLIART SRL

RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4, 0726 185 869, CUI RO11493800, J05/130/1999

MEMORIU DE PREZENTARE

În vederea obținerii AVIZELOR solicitate prin C.U.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. Denumirea obiectivului: **P.U.Z. NUCLEU III TURISM URBAN**
MUNICIPIUL TURDA, JUD. CLUJ, NR.CAD. 65464
2. Beneficiar: **MUNICIPIUL TURDA**
3. Proiectant: **S.C. POLIART S.R.L.**
4. Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul și extravilanul Municipiului Turda, având o suprafață de 1.560.820mp.

Investiția care a generat elaborarea documentatiei de PUZ este „Complexul de Agrement Aquapark Turda” al cărei teren alocat cu o suprafața de 100.000 mp este situat în extravilanul municipiului. Prin apariția investiției de Aquapark se va reglementa, reurbaniza zone cu diferite funcțiuni din intravilan și se va extinde limita intravilanului prin reglementarea și urbanizarea terenurilor din extravilan. Pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se dorește generarea unei dezvoltări mixte care include mai multe zone funcționale cum ar fi cel de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț-servicii, turism și locuire.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal urmărește analizarea și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținând cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este unul eterogen, cu terenuri diverse funcțiuni ca și categorie de folosință, terenurile arabile, pașuni fiind interpușe cu parcele definite funcțional prin construcții existente sau zone parțial construite, parțial urbanizate, prin PUG sau diverse documentații de urbanism aprobate anterior.

Procesul de regenerare urbană și dezvoltare, diversificare și sofisticare a turismului se construiește pe un sistem de nuclee de dezvoltare. Miza implementării acestui concept se leagă atât de valorificarea sustenabilă a potențialului turistic a Turdei cât și de afirmarea rolului zonal și regional ca pol de servicii integrate de turism.

În prezent au fost definite trei nuclee de dezvoltare a turismului:

1. **Nucleu Turism Urban I**, cuprinzând patrimoniul natural a Turdei:
 - Salina și un viitor campus de servicii și dotări turistice,
 - Zona Băi Sărate cu Centrul multifuncțional, Ștrandul, Grădina Zoologică, Parc sit sărături, zone de pensiuni și servicii de turism,
 - zone adiacente cu servicii și dotări de turism.

2. **Nucleu Turism Urban II**, cuprinzând patrimoniul cultural al municipiului, respectiv o zonă de legătură și nucleul în sine:
 - Zona centrului istoric al municipiului, cu relație către zonele cu ambianță valoroasă,
 - Castrul Roman,
 - Piața 18 Decembrie 1918, zona aferentă Primăriei Municipiului
 - Amplasamentul fostei case de cultură care va suferi o reconversie funcțională ca Muzeu de Cultură și Știință,
 - Regenerarea Parcului Municipiului în relație cu Muzeu de Cultură și Știință.

3. **Nucleu Turism Urban III**, cuprinzând elementele de potențial recreativ și de loisir urban:
 - Complex / campus de sporturi nautice (apa sărată, apa dulce) - sud de Arieș
 - parc urban și parc dendrologic (la nord de Arieș)
 - dotări de wellness, fitness, servicii de recuperare,
 - dotări și zone pentru sporturi de masă, sporturi diverse: Sala Polivalentă, Stadionul, terenuri de sport, etc.
 - servicii/ terase/ dotări de alimentație publică, comerț, etc.
 - plaje urbane,
 - parcuri / spații de recreere, odihnă, sportive, zone de belvedere, amenajări peisagere etc.
 - hoteluri și servicii de cazare diversificate,
 - spații de servicii conexe, parcaje, spații verzi, etc.
 - consolidarea relațiilor între zona de sud și cea de nord prind drumuri, alei velo, alei pietonale, etc și trei poduri.

Planul Urbanistic Zonal Nucleu III Turism Urban are ca obiectiv punerea în valoare a potențialului peisager și de recreere a zonei de mal a Râului Arieș prin generarea unui campus de sporturi, zone verzi, recreere și loisir.

Acest ansamblu are potențialul de a deveni un nucleu de atractivitate urbană, sportiv-cultural-recreativă și turistică cu relevanță zonală (Comunitatea Urbană Arieș și Zona Metropolitană Cluj) și regională. Potențialul ansamblului de a constitui un nucleu urban de atractivitate cu profil sportiv, de loisir și recreere este examinat prin Planul Urbanistic Zonal în scopul formulării unei propuneri de dezvoltare urbană sustenabilă și inteligentă, precum și a fundamentării unui pachet de proiecte, măsuri și intervenții în acest sens.

Prin strategia integrată de dezvoltare durabilă a Municipiului Turda, la nivelul zonelor prioritare urbane sunt luate în considerare o suită de scheme (choreme) de dezvoltare spațial-urbană. Astfel, prezentul PUZ constituie parte a abordării a trei nuclee de atractivitate: zona Salinei și a Băilor Sărate, zona Parcului Tineretului și fostei Case de cultură (construcție nefinalizată) și, respectiv, viitoarea zonă de agrement, situată pe tronsonul estic al coridorului Râului Arieș.

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de nord-est a Municipiului Turda, în intravilan carterul Oprișani și cartierul Poiana, în extravilan către terenurile de pășuni și în zona de protecție în caz de inundații al Râului Arieș.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 40 din 18.01.2022 eliberat de Primăria Municipiului Turda conform P.U.G. terenurile studiate sunt încadrate din intravilan în UTR VA2, LI6, C9, A3, LR3 cu diferite destinații și în extravilan fiind cu destinația activități agricole.

Având în vedere caracterul zonei și strategia de dezvoltare al Municipiului Turda, documentația de față propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă, agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire prin reglementarea terenurilor neurbanizate și prin modificarea zonelor reglementate prin PUG.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Documentații urbanistice

Sursele de documentare utilizate la elaborarea lucrării de față constau într-o serie de studii și proiecte realizate anterior, listate după cum urmează:

- Certificat de urbanism nr. 40 din 18.01.2022;
- Extrase de carte funciara;
- P.U.G. -Turda;
- Plan de mobilitate urbană durabilă Municipiul Turda;
- Strategia integrată de dezvoltare durabilă a Municipiului Turda 2017-2023;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare, aflate în proximitate;
- Ridicare topografică a zonei studiate;
- Studiu de fezabilitate – Construire autobaza și amenajări exterioare pe strada Stadionului;
- Studiu de fezabilitate – Sala de sport competițională de nivel internațional;
- P.U.Z – Amenajare complex sportiv.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu P.U.Z

Certificatul de Urbanism nr. 40 din 18.01.2022 a fost obținut conform legii 50-1991, ar. 23, alin.2 actualizată și republicată - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat potrivit legii.

Conform Certificatul de Urbanism terenurile studiate se încadrează în următoarele Unități Teritoriale de Referință:

U.T.R. VA2:

- Localizare: extindere Cartierul Oprișani.
- Delimitări: limita intravilanului existent, digul de apărare a râului Arieș, limita intravilanului propus.
- Funcțiunea dominantă: spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport.
- Funcțiuni complementare: servicii publice.

- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare bună.
- Reglementări propuse: Permișiuni: Se pot elibera Certificate de Urbanism pentru completarea sau modificarea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții noi pentru alimentație publică, comerț mărunț, sport, agrement.
- Restricții: Nu se vor amplasa locuințe și dotări aferente locuințelor. În mod obligatoriu, prin grija consiliului local, se va întocmi P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române și Aviz Mediu. Nu se permite circulație carosabilă publică în interiorul parcului.
- Indici de control: Se vor stabili prin P.U.Z. de ansamblu și P.U.D. pentru fiecărei nou obiectiv.

U.T.R. LI6:

- Localizare: cartierul Opișani.
- Delimitări: str. Plopilor, râul Arieș, breteaua de legătură propusă str. Pertu Maior-Calea Victoriei, limita sudică conform schița anexată.
- Funcțiunea dominantă: teren agricol.
- Funcțiuni complementare: un număr mic de locuințe colective.
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime P+4, stare bună.
- Elemente protejate: -
- Reglementări propuse: Permișiuni: Se pot elibera Certificate de Urbanism pentru construcții și amenajări, numai după elaborare și aprobare P.U.Z. centru nou cartier Opișani. Se pot autoriza locuințe colective, dotări aferente zonei de locuit, amenajări de spații verzi, parcaje, etc.
- Restricții: Toate construcțiile și amenajările se vor autoriza numai pe baza unui P.U.Z. avizat de administrația drumurilor. Se instituie zonă de protecție a râului Arieș pe o lățime de 3m la sud de baza digului de apărare, în cadrul căreia se vor permite numai plantații și amenajări specifice pentru zonă verde. Nu se vor autoriza locuințe individuale izolate, anexe gospodărești.
- Indici de control: H minim = 3 nivele, P.O.T. maxim=20%, C.U.T. maxim=2,0.

U.T.R. C9:

- Localizare: Centru Cartierul Opișani.
- Delimitări: Calea Victoriei, str. Plopilor, limita vestică a proprietăților de pe str. Stadionului, limita nordică conform schița anexată.
- Funcțiunea dominantă: dotare în interes public.
- Funcțiuni complementare: teren agricol.
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime parter, stare bună.
- Elemente protejate: -
- Reglementări propuse: Permișiuni: Se pot elibera Certificate de Urbanism pentru construcții și amenajări, numai după elaborare și aprobare P.U.Z. centru nou cartier Opișani. Se pot autoriza dotări de interes orășenesc și teritorial, comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, locuințe la etajele superioare.
- Restricții: Până la elaborarea unui P.U.Z. toate construcțiile și amenajările se vor autoriza numai pe baza unui P.U.D. avizat de administrația drumurilor. Nu se vor

amplasa locuințe individuale, iar construcțiile de locuințe vor avea în mod obligatoriu parterul destinat funcțiunilor publice.

- Indici de control: H minim = 3 nivele, P.O.T. maxim=80%, C.U.T. maxim=1,5.

U.T.R. A3:

- Localizare: Cartierul Poiana.
- Delimitări: Str Morii, limita extravilanului existent.
- Funcțiunea dominantă: activități agricole.
- Funcțiuni complementare: unități industriale de prelucrare a produselor agricole.
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare bună.
- Reglementări propuse: Permisuni: Se poate elibera Certificate de Urbanism pentru construcții noi numai pe baza P.U.D. care să analizeze întreaga incintă. Se pot elibera autorizații de birouri, producție și depozitare, locuințe de serviciu. Se pot elibera C.U. și A.C. pentru reparare, modificarea sau extinderea construcțiilor existente.
- Restricții: Este interzis amplasarea de locuințe permanente, individuale sau colective. Se va asigura alimentarea cu apă și canalizare în sistem centralizat.
- Indici de control: se vor stabili prin P.U.D., pentru activități agricole în funcție de necesitățile tehnologice.

U.T.R. LR3:

- Localizare: Cartierul Poiana.
- Delimitări: Str. Stadionului, limita de proprietate a incintelor școlii de șoferi, stadionului municipal, abatorului s.c. Dolha s.r.l., limita intravilanului existent, limita de proprietate a parcelei nr. 127 din str. Câmpiei, str. G-ral Ionel Taras, limita intravilanului existent, str Hațegului.
- Funcțiunea dominantă: Locuire individuală de tip rural.
- Funcțiuni complementare: Dotări ale zonei de locuit.
- Disponibilități de teren: Teren slab construit.
- Caracteristicile fondului construit existent: Regim de înălțime preponderent parter, stare bună și mediocră.
- Elemente protejate: Monument istoric și de arhitectură cod zona de protecție. Biserica reformată 13b548 parcela monumentului și cele 2 adiacente.
- Reglementări propuse: Permisuni: Se poate elibera Certificate de Urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; Construcții noi situate la minimum 50m în spatele frontului se pot autoriza numai pe bază de P.U.D. pentru grupări de minimum 4 locuințe. Se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești și adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici.
- Restricții: Pe parcela aferentă și pe parcelele adiacente monumentului istoric se vor elibera autorizații de construcție numai pe baza P.U.D. avizat de C.Z.M.A.S.I. Pe traseul str. Câmpiei, pe ambele laturi ale străzii, se va respecta un aliniament de 20m din axul drumului. Este interzisă autorizarea adăposturilor pentru animale mari (bovine, cabaline, etc.)
- Indici de control: H minim = 2 nivele, P.O.T. maxim=30%, C.U.T. maxim=0,3.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, actualizate;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Ansamblul se afla în intravilanul / extravilanul municipiului Turda, în partea de NE a municipiului Turda. Această zonă este în continuă dezvoltare, cu proiecte recente sau în curs de reglementare, cum ar fi: bazinul didactic de înot, sală polivalentă cât și o autobază.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se află într-un proces accentuat de dezvoltare continuă, regăsindu-se preponderent funcțiuni mixte, servicii-comert, sportive-agrement, turistice și rezidențiale.

Pe de-o parte regăsim zone dezvoltate în lungul arterei principale strada Câmpiei, cu o structură funcțională eterogenă, având un mixaj între activități de interes general (instituții publice, comerț, servicii, de cult) și funcțiunea de locuințe individuale și colective. Prezența arterei de circulație a determinat, în timp, dezvoltarea caracterului de servicii și comerț preponderent în proximitatea căii de accesibilitate auto. Spre mijlocul cvartalului predomină funcțiunea de sport și de agrement cu parcelar neregulat, regim de construire izolat specific funcțiunii. Pe cele două laturi al Râului Arieș sunt terenuri ce reprezintă zona de protecție în caz de inundații și include o zonă cu teren care se află în procedura de decontaminare.

2.2. ÎNCADRARE IN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea de Nord-Est a Municipiului Turda, în intravilan și extravilan, în aria cuprinsă între strada Petru Maior (spre nord), Aleea Plopiilor (spre vest), strada Campiei (spre sud) și strada Bercului (spre est). Terenurile studiate sunt localizate între străzile Univers, strada Stadionului, strada Salciei, strada Morii, strada Margaretelor și numeroase drumuri de exploatare aflate în extravilan, putând fi accesate de pe artera principală, strada Câmpiei.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe individuale și colective situate către zona centrală al cartierului și terenuri agricole către partea de extravilan.

Zonele învecinate terenului studiat sunt:

La NORD - zona de locuințe individuale T3 și T4 și terenuri agricole, fond forestier în extravilan;

La EST - zona de locuințe individuale LR3 și terenuri agricole, pașuni în extravilan;

La SUD - zona de locuințe individuale LR3 și zona de locuințe colective C7;

La VEST – zona de locuințe colective LI3, zona de locuințe individuale LM31 și fond forestier, terenuri neurbanizate adiacente râului Arieș.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine

Vecinătățile cu fond construit sunt pe partea de sud și vest al parcelelor studiate, pe latura estică și nordică din cauza reliefului sunt terenuri agricole sau terenuri neurbanizate fără cadru construit.

- **Nord:** pe partea sângă al râului Arieș, adiacent terenului studiat sunt U.T.R-urile T3 și T4 având parcele cu locuințe individuale și terenuri agricole în proprietate privată – cu construcțiile aflate la o distanță variabilă de 10m și 33m față de limita PUZ-ului și fond forestier în proprietatea Statului Român, în administrația Ocolului Silvic Turda, fiind situate la o distanță mai mică de 50m;

- **Est:** proprietăți private - terenuri de pașuni în proprietatea Composesoratului de Pașunat Poiana și în partea de intravilan, pe latura opusă al străzii Bercului, parcele cu locuințe individuale - cu construcțiile aflate la o distanță variabilă între 2,77m și 6m;

- **Sud:** dincolo de strada Câmpiei – E60 sunt zone de locuințe individuale proprietăți private în cadrul UTR LR3, cu construcțiile aflate la o distanță variabilă între 0 și 9,83m și zona de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii-comerț adiacent arterei de circulație în cadrul UTR C7, cu construcțiile aflate la o distanță variabilă între 10 și 26m ;

- **Vest:** zona de locuințe colective în cadrul UTR LI3, pe latura opusă la Aleea Plopiilor cu construcțiile situate la o distanță de 6,95m și 8,83m față de limita terenului studiat și fond forestier în proprietatea Statului Român, în administrația Ocolului Silvic Turda, fiind situate la o distanță mai mică de 50m.

Terenurile sunt situate parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Turda și sunt traversate de râul Arieș.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind situat perpendicular pe artera majoră Calea Victoriei - strada Câmpiei – E60. Fiind o arteră de interes județean DN15, prin studiile anterioare de urbanism este prevăzut lărgirea și modernizarea acesteia, devenind astfel un drum cu profil transversal de minim 21-24m. Drumurile în interiorul cvartalului studiat sunt de dimensiuni reduse, având o lățime de 4-6m și majoritatea sunt neasfaltate, fără trotuar, pistă de biciclete și spații verzi de aliniament. Cele două poduri existente care traversează râul Arieș se află în stare degradată și au un gabarit necorespunzător circulației auto în două sensuri.

Amplasamentul studiat nu este traversat de infrastructuri feroviare.

Terenul studiat nu este afectat de rețele edilitare majore, care traversează parcelele.

În partea de nord al zonei studiate, între strada Ghindei, strada Petru Maior și râul Arieș, terenul traversat de pârâul Moghioruș se află în procedura de decontaminare conform proiectului inițiat de Primaria Municipiului Turda.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

- **Amplasarea geografică**

Municipiul Turda este așezat în culoarul depresionar al Arieșului inferior. Vatra orașului se dezvoltă actualmente atât în lunca largă a Arieșului (cartierele Opișani și Poiana), cât și pe afluenții de stânga ai Arieșului : Valea Caldă și Pârâul Racilor (Turda Nouă, cartierul Central).

Cartierele marginale sunt așezate pe frunțile teraselor învecinate.

Depresiunea este limitată la vest de abruptul calcaros al culmii Sândului (794 m), prelungire a munților Trascăului. La nord, depresiunea este închisă de Dealul Feleacului, continuat spre sud de dealurile Turzii. Spre est, limita depresiunii Turda - Câmpia Turzii este trasată de abruptul de pe malul stâng al Arieșului care formează marginea vestică a Câmpiei Transilvaniei.

- **Constituția geologică**

Pe teritoriul municipiului Turda, la nord de râul Arieș, în cadrul depozitelor de argile marnoase, gresii și tufuri dacitice, se impun masivele desare de la Băile Sărâte, încorporate anticlinalului Turda - Ploscoș, precum și masivul Ocnei sau Durgău, aparținând structurii anticlinalului Mihai Viteazu - Valea Sărătă.

În sudul Arieșului, depozitele sunt aluvionare, în luncă ele aparținând Holocenului iar pe terase Cuaternarului.

În partea de sud - est a teritoriului precum și pe valea Fâneața Vacilor se întâlnesc succesiv gresii cu marne nisipoase, conglomerate și bancuri nisipoase.

- **Relieful**

Turda și împrejurimile sale au un relief colinar, cu porțiuni de vale pe lângă râul Arieș și zone pitorești de chei înalte și înguste cum sunt Cheile Turzii, de pe râul Hășdate. Municipiul beneficiază de prezența unui sistem natural de băi sărate, în extremitatea estică a orașului dintre care cele mai mari sunt Lacul Tarzan, Lacul Csiki, Lacul Privighetorii și Lacul Roman (ștrand). Mai aproape de centrul orașului, la nord-est, se găsesc alte 6 lacuri sărate, lacurile Durgău, formate prin umplerea cu apă a unor vechi mine de sare prăbușite. Două dintre ele sunt amenajate ca ștranduri sărate.

Orașul a fost compus din 3 zone distincte: Turda Veche (de la podul peste Arieș spre nord, cuprinzând zona centrală și terminându-se la capătul străzii Avram Iancu), Turda Nouă (de la strada Avram Iancu spre Cluj) și Opișani (de la podul peste Arieș spre Câmpia Turzii). Amplasamentul se află în zona Opișani, pe câmpia aluvială a râului Arieș fiind traversat de acesta atât în intravilan cât și în extravilan.

Geneza și evoluția morfologică strâns legată de constituția geologică și de condițiile naturale din diferite epoci geologice au avut ca rezultat o morfologie variată a reliefului care poate fi descrisă , pe teritoriul municipiului, prin:

- **complexul interfluvial** dintre Arieș și văile Sândulești, Racilor, Fâneața Vacilor, Valea Sărătă (pârâul Sf. Ioan), Valea Florilor, având altitudini cuprinse între 400 - 460 m (Vf.

Rotund 460 m, Porțile de Fier 453 m). Pe această suprafață de eroziune, compusă dintr-o serie de interfluvii, procesele geomorfologice actuale reduc permanent suprafața acestor interfluvii, aici fiind prezente numeroase ravene și torenți, precum și câteva zone cu alunecări.

- **complexul versanților** având expoziții foarte variate și pante cuprinse între 10 și 30%. Procesele erozionale amintite mai sus, pe alocuri foarte active, pun în pericol noi suprafețe agricole, care devin treptat neproductive.
- **complexul de vale** reprezentat de terasele fluviale ale Arieșului și lunca propriu - zisă. Dintre cele 8 nivele altitudinale întâlnite aici, cele mai extinse sunt lunca, cu 1 - 5 m altitudine relativă, terasa a III-a cu 20 - 25 m, terasa a IV-a cu 40 - 45 m, pe malul drept, precum și terasele superioare întâlnite pe malul stâng: terasa Viișoara, cu 75 -80 m, care apare în partea de vest a orașului, în dealul Cetății și se arcuiește pe la nord până la Băile Sărate și terasa a VIII-a , care pornește de la extremitatea sudică a Dealului Turda Nord și se extinde mai mult în vestul municipiului pe dealul Cetății. Un rest al acestei ultime terase se regăsește în perimetrul liceului Agricol.
- **complexul microdepresionar** de eroziune de la Băile Sărate, localizat la contactul dintre culmea interfluvială a Dealului Turda Nord și terasa Viișoara, având o formă ovală după configurația masivului de sare în care succesiv au sculptat atât Arieșul (la formarea terasei Viișoara), cât și pârâul Aluniș care a evacuat o mare cantitate de materiale. Au urmat procese de tasare și prăbușire după care peste masivul de sare s-au așternut straturi de argilă nisipoasă care protejează masivul

• Clima

Prin poziția sa geografică, municipiul Turda se încadrează în zona cu cel mai cald climat din județ. Temperatura medie anuală se situează în jurul a 9° C, ca urmare a adăpostirii cauzate de culmile muntoase apropiate.

Climatul de adăpost din culoarul depresionar ce cantonează localitatea se caracterizează printr-o temperatură mai ridicată a aerului, nebulozitate și o cantitate de precipitații mai redusă (doar 500 - 550 mm anual).

O caracteristică importantă a climatului din zona Turda - Câmpia Turzii este prezența foehnului, cu frecvența anuală de 42 de zile. Foehnul are consecințe asupra temperaturii aerului, ridicând media lunară între lunile octombrie - martie și coborând-o în lunile de vară.

Tot datorită foehnului, zilele cu umezeală relativ scăzută sunt mai frecvente ca și cele senine, climatul în întregul culoar Arieș - Mureș fiind mult mai uscat comparativ cu zonele învecinate.

O particularitate importantă a climatului este dată de inversiunile de temperatură foarte frecvente (25 - 30% din zile vara și 60 - 70% iarna). Având durata de 1-3 zile, dar chiar și 10-15 zile consecutive, inversiunile provoacă formarea și stagnarea ceții care înglobează impuritățile emantate de întreprinderile industriale. "Smogul" se acumulează deasupra orașului, în sezonul rece provocând frecvente îmbolnăviri în rândul populației. În ciuda faptului că zona este cea mai caldă comparativ cu restul județului, în timpul inversiunilor temperatura scade puternic, mai ales iarna și la începutul primăverii.

Viteza vântului este mai crescută pe direcțiile nord - vest și nord, atingând 4 -6 m/sec. în medie. Viteza minimă apare pe direcțiile sud - est, est și nord - est, cu numai 2 -3 m/sec. Viteza maximă atinge 24 m/sec. în iulie și coboară la 8 - 10 m/sec. toamna și iarna.

Ceea ce caracterizează însă climatul Turzii este calmul atmosferic foarte frecvent (50 - 60% anual). Iarna, calmul depășește frecvența de 70% din zile, iar vara coboară la 35 - 40%

din zile. Acest aspect este în dezavantajul localității, deoarece potențialul de poluare este de 8 - 10 ori mai crescut decât în regiunile de șes, aerisite.

- **Resurse ale solului și subsolului**

În partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Turda predomină solurile fertile de tip cernoziomic (levigate și carbonatice) bogate în humus, cu reacție slab acidă până la slab alcalină, permițând cultivarea tuturor plantelor de cultură, inclusiv a celor tehnice (sfecclă de zahăr, cânepă, tutun) și a viței de vie.

În lunca Arieșului predomină solurile mult mai fertile comparativ cu cele din nordul teritoriului, majoritatea celor de aici fiind soluri aluvionare, humifere, slab alcaline și lutoase, iar pe terasele Arieșului cele brune humifere, slab acide și lutoase. Aici se poate cultiva cel mai bogat sortiment de plante, inclusiv legumele.

Față de media fertilității terenurilor arabile din județul Cluj, apreciată la 29 de puncte solurile din partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Turda sunt apreciate la 28 de puncte în medie, iar cele din luncă și terase la 48 de puncte, mult peste media județului, ele făcând parte din cea mai fertilă zonă a județului Cluj. Trebuie însă menționat că media fertilității pe țară este de 54 de puncte.

Resursele subsolului de pe teritoriul administrativ al municipiului Turda sunt:

- zăcămintele de sare din zona vechilor saline , a căror rezervă geologică se cifrează la 177 000 000 tone;
- zăcămintul de argilă din cariere Turda, legată prin calea ferată îngustă de fabrica de ciment. Rezervele sunt estimate la 30 000 000 tone;
- balastul din lunca Arieșului, exploatat temporar doar în cariera Poiana (până în 1998);

Se remarcă faptul că majoritatea resurselor de materii prime ale industriei turdene se află pe teritoriul comunelor învecinate:

- Calcarul din cariera Săndulești, folosit la fabricarea cimentului a varului și în industria chimică. Rezerva de calcar este estimată la 300 000 000 tone.
- Gipsul din cariera de la Cheia, comuna Mihai Viteazu, folosit la fabricarea cimentului și ipsosului. Rezerva este estimată la cca. 28 000 000 tone.
- Balastierile de la Moldovenești, Cornești și Mihai Viteazu, dintre care ultimele două sunt în prezent închise.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Turda există două zone naturale cu valoare deosebită, declarate zone protejate:

- **Băile Sărate Turda** , situate pe un platou deasupra orașului (50 - 60 m diferență de nivel). Pe lângă microclimatul ferit de vânturi, cu grad de insolație ridicat și temperatura medie anuală de asemenea ridicată, valoarea principală a zonei constă în existența lacurilor sărate care conțin ape și nămoluri cu proprietăți terapeutice deosebite, omologate din acest punct de vedere.
- **Salinele Turda**, constituite dintr-un complex subterancu cavități de mari dimensiuni, legate prin galerii de acces stabile și din 6 lacuri formate în exploatarea vechi prăbușite.

Valoarea zonei constă în microclimatul constant din interiorul cavităților subterane care poate asigura condiții deosebite de tratament al unor afecțiuni respiratorii, prin aerosoli salini, precum și în potențialul balneo - turistic considerabil dat și de ineditul peisajului subteran impresionant din vechile ocne de sare.

Ambele zone sunt valoroase și din punct de vedere științific, prin existența unor plante din specii halofite, unele fiind relict.

În mare parte al terenurilor adiacente râului Arieș sunt în proprietatea Statului Român și reprezintă fond forestier național sub administrația Ocolului Silvic Turda conform avizului ROMSILVA Direcția Silvică Cluj – Ocolul Silvic Turda nr. 2233 din 07.14.2023 și notificarea nr. 2661 din 08.05.2023. O parte din aceste terenuri sunt incluse în cadrul zonei studiate, cum ar fi zona de pădure adiacentă suprafeței de 10ha aflate în proces de decontaminare în proprietatea Primăriei Turda (CF nr. 62887-Turda). Terenurile în proprietatea Statului Român fiind sub administrația Ocolului Silvic Turda nu vor fi afectate de construcții sau de căi de comunicații de orice fel (drumuri, alei sau piste de biciclete).

• **Condiții de amplasare a construcțiilor**

Trăsăturile geomorfologice ale teritoriului municipiului Turda conduc la determinarea următoarelor areale cu favorabilitate de construire ridicată:

- Zona de luncă, cu un grad ridicat de favorabilitate pentru amenajări urbanistice, respectând însă normele tehnice în vigoare privind gradul de compresibilitate al rocilor (nisipuri, marno - argile). În acest perimetru pot fi extinse construcțiile în cartierele Primăverii, Central, Turda Nouă și la nivelul terasei de luncă (străzile Traian, Cetatea Romană, Horea, Cloșca, V.Alecsandri).
- Zona terasei Vișoara, cu un grad înalt de favorabilitate, prin caracterul de “bellevue”, dar și prin stabilitatea terenului. Cuprinde Castrul Roman, Dealul Turda Sud, Turda Nouă.
- Zona complexului microdepresionar “Băile Sărate” este favorabilă amenajărilor urbane prin topoclimatul depresionar și prin “bellevue” dar realizarea de construcții este limitată datorită fenomenului de tasare și disoluție, diapiurul fiind “la zi”.
- Zonele cu favorabilitate redusă sau cu risc sunt reprezentate de arealele versanților în cuestasă și zonele inundabile, nerecomandate a fi cuprinse în programele de construcții. Acestea sunt: cartierul Opișani, între str. Aviatorilor și Constructorilor, cartierul Poiana între str. Păcii și Arieș, arealele stradale N.Vlahuța - Dealul Viilor, străzile Vânători – Dorobanți - Călărași și Salinelor – Agriculturii.

Din punct de vedere al condițiilor de fundare se delimitează următoarele zone:

- Zona luncii Arieșului și a văii Racilor oferă cele mai bune condiții pentru construcții. În această zonă se poate funda direct în pătura de depozite aluvionare (nisip, pietriș și bolovăniș) cu grosimi variabile. În această zonă nu sunt restricții privind regimul de înălțime a clădirilor. Se va avea însă în vedere că, în cazul depozitelor aluvionare pot apărea, lenticular, orizonturi de nisipuri prăfoase, praf - argiloase, afânate, cu grosimi de 1 - 2,5 m, care necesită un tratament adecvat. Apele subterane prezintă o agresivitate sulfatică foarte slabă și o agresivitate carbonică foarte slabă.
- Zona corespunzătoare conurilor de dejecție și glacisurilor proluviale. Aici, datorită funcționării lor în regim torențial, întâlnim frecvente alternanțe de nisipuri, pietrișuri, rar bolovănișuri, cu argile prăfoase, prafuri și nisipuri prăfoase, cu grad mare de compresibilitate. Amplasarea de construcții și regimul de înălțime se vor stabili după efectuarea studiilor geologice prealabile.
- Zona corespunzătoare platourilor de terase mijlocii și înalte care, prin cuvertura de depozite aluvionare fosilizate, uneori cu o grosime de zeci de metri, pot suporta construcții cu regimuri de înălțime diferite. Disponerea acestor cuverturi aluvionare peste argile și marne cu comportament geotehnic diferit necesită studii geotehnice corespunzătoare pentru fiecare construcție.

- Zone de glacisuri coluvio - proluvio - deluviale, cu frecvente procese de eroziune torențială și alunecări de teren ce afectează atât cuvertura de construcție, cât și roca în loc. Situate spre baza terenurilor în pantă, în aceste areale vom găsi frecvent un amestec de argile remaniate, materiale fin - prăfoase, argilo - prăfoase, nisipuri și rar prundișuri, într-o dispunere haotică.
Stratificarea lor, ce nu prezintă o continuitate evidentă, face ca apa freatică să capete caracter lenticular, cu frecvente apariții de izvoare și zone de înmlăștinire.
Aceste zone oferă condiții de amplasare pentru construcții ușoare (P + 1), numai cu studii geotehnice prealabile.
- Zone în care prezența argilelor contractile și a sămburelui de sare din cutele diapire nu oferă condiții bune pentru amplasarea de construcții. În aceste zone, datorită unei circulații haotice a apelor de infiltrație pot să apară reactivări ale alunecărilor de teren pe suprafețe mari. Acolo unde sarea este aproape de suprafață pot apare procese de tasări și prăbușiri.
Acest areal este impropriu construcțiilor, singurele construcții admise fiind cele cu suprafață portantă mare și greutate mică. Se preferă construcțiile de lemn.

Ansamblul este la sud, respectiv nord de Râul Arieș și se dorește implementarea unor proiecte pentru a pune în valoare potențialul acestei zone de spații verzi, sport și agrement. Relația ansamblului cu râul Arieș va presupune schimbări precum: degajarea spațiului pentru realizarea de faleze, terase, belvedere spre Arieș, etc.

Așa cum rezultă din studiul geotehnic atașat prezentei documentații, terenul studiat este relativ plan și are stabilitatea generală asigurată. Prezența râului Arieș care traversează terenul studiat nu reprezintă un factor de risc de inundații datorita digului de protecție și zonei de protecție în caz de inundații. Conform avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș este obligatorie respectarea zonei de protecție a digului de apărare împotriva inundațiilor existente pe malul drept al r. Arieș, de minim 4 m spre incinta apărată. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricăror construcții cu caracter definitiv (inclusiv împrejmuire).

Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu există alte elemente ale cadrului natural care pot interveni în felul în care se urbanizează sau se funcționalizează terenul.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Zona studiată se află în intravilanul/extravilanul municipiului Turda, în partea de NE a municipiului Turda, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel că amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Nucleu III Turism Urban studiat prin planul urbanistic zonal este format din U.T.R. LI6, VA2, C9, A3, LR3 și va lua în considerare vecinătățile relevante, respectiv: U.T.R.-urile vecine și zona de peste Râul Arieș unde se desfășoară un proiect de ecologizare și există potențial pentru inițierea unui parc dendrologic.

Amplasamentul studiat este alcătuit din numeroase parcele situate atât în intravilan cât și în extravilan, și are o suprafață cumulată de 1.562.249 mp. În prezent, amplasamentul cu investiția care a generat elaborare P.U.Z., identificat prin FC nr. 65464, este liber de construcții și este situat în extravilanul municipiului Turda. Celelalte terenuri care sunt incluse perzentei P.U.Z. au evoluție variată din punct de vedere urbanistic: fie cu reglementari stabilite în

intravilan conform PUG și cu construcții finalizate, fie nereglementate în intravilan sau în extravilina.

În concluzie, terenul studiat este divers și neomogen din punct de vedere urbanistic, zone cu caracter arabil, pașune fiind interpusă cu zone parțial construite, parțial reglementate anterior prin diverse planuri urbanistice. O parte din reglementările instituite anterior se vor păstra, altele vor fi modificate prin reglementările prezentului P.U.Z.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Rețeaua stradală a municipiului Turda cuprinde următoarele categorii de străzi, clasificate conform legii 37/1975:

- Străzi de categoria II, de legătură, cu 4 benzi de circulație
- Străzi de categoria III, colectoare, cu 2 benzi de circulație
- Străzi de categoria IV, de deservire locală.

Se face precizarea că unele dintre aceste artere de circulație nu au elemente geometrice corespunzătoare categoriei.

În prezent principalul acces pe cvartalul studiat se face din drumul național Târgu Mureș-Turda-Cluj, prin Str. Câmpiei și printr-o serie de drumuri de exploatare care traversează pașunea.

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este dispus pe partea nordică al strazii Campiei, arteră de penetrare în oraș dinspre Câmpia Turzii propusă pentru modernizare și lățire. Suplimentar, accesibilitatea sitului este asigurată din mai multe direcții, cum ar fi pe partea vestică, prin Aleea Plopilor, stada Petru Maior, pe latura nordică prin Aleea Pietroasa sau alte drumuri de exploatare și pe latura estică stada Bistriței, strada Păcii sau diferite drumuri de exploatare în extravilan.

Gabaritele actuale ale străzilor existente, conform reglementărilor de urbanism aprobate și situației existente, sunt următoarele:

- strada Câmpiei – 18,0 m;
- aleea Plopilor – variabil între 12,0 m și 9,0 m și cu pod peste râul Arieș;
- strada Petru Maior – 5,0 m și cu pod peste râul Arieș;
- strada Univers – variabil între 18,0 m și 5,0 m;
- calea Digului – 16,0 m și 5,0 m;
- strada Stadionului – variabil între 12,0 m și 6,0 m;
- strada Salciei – variabil între 12,0 m și 9,0 m;
- strada Morii – 8,0 m;
- strada Margaretelor – variabil între 13,0 m și 8 m;
- strada Berului – 10,0 m;
- strada Vulcan – 7,0 m, strada infundată;

Cele două poduri existente care traversează râul Arieș în cvartalul studiat sunt de capacitate derusă, cu un singur sens de circulație și se află în stare degradată.

Transportul în comun momentul de față se desfășoară doar pe strada Câmpiei prin intermediul unor autobuze.

La ora actuală circulația ciclistă se desfășoară pe aceste strazi existente, fără să fie amenajate piste de biciclete, fiind propusă a fi amenajată în viitor pe străzile din incinta

cvartalului, așa cum rezultă din „PLANUL DE MOBILITATE URBANA DURABILA” al Municipiului Turda.

Accesul pietonal mai este posibil de pe strazile existente din zona, de la S, N, V și de pe drumurile de exploatare adiacente terenului în partea de E, însă aceste circulații sunt improvizate, nefiind amenajate trotuare.

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată, se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărind și modernizând profilele străzilor existente și adiacente prin extinderea acestora conform „PLANUL DE MOBILITATE URBANA DURABILA” al Municipiului Turda.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

Pentru a facilita accesul în urma implementării noilor proiecte, se vor propune proiecte de infrastructura precum: extinderea rețelei stradale, modernizarea și lărgirea drumurilor existente, modernizarea celor două poduri existente peste râului Arieș și construirea unui nou pod, cu 2 benzi pe sens (devenind artera de legătură între Nucleul III și Nucleul I), drumuri, alei, piste de biciclete, parcaje.

Circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul strazii Câmpiei propusă la un prospect stradal generos de 21-24m (cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, mărginite de zone verzi, pista de cicliști și circulație pietonală).

Străzile menționate necesită modernizare cu implantarea propunerilor de profile stradale aprobate prin studiile și documentațiile avizate cum ar fi „PLANUL DE MOBILITATE URBANA DURABILA” al Municipiului Turda. Momentan drumurile din zonă sunt în mare parte neasfaltate, zona fiind în plin proces de urbanizare. Trama stradală este definită majoritar prin construirea zonelor locuite și urmează extinderea rețelei stradale în zone noi studiate.

Prioritățile în ceea ce privește circulațiile se consideră cele în asigurarea circulațiilor auto, a celor pietonale și în paralel a celor cicliste.

Prezenta documentație de urbanism se completează cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și nu afectează vascularizarea circulației din zonă.

2.5. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR / OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din numeroase parcele, cu regimuri juridice diferite, cu categorii de folosință diferite situate atât în intravilanul cât și în extravilanul Municipiului Turda.

Regim juridic

AMPLASAMENT:	Intravilanul/extravilanul mun. Turda, jud. Cluj;
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de încadrare în zonă, plan de situație vizate O.C.P.I. Cluj, conform extras CF, Mun. Turda

IMOBIL:	Terenuri cu suprafață totală de 156 ha (1.560.820 mp) din care <ul style="list-style-type: none"> - 67 ha (673.351 mp) situat în intravilan; - 78 ha (787.469 mp) situat în extravilan care include suprafața terenului alocat pentru investiția de Aquapark și alte cinci terenuri care vor fi introduse în intravilan; - 10 ha (100,000 mp) suprafață din râul Arieș care este inclus în zona de studiu. 			
TERENURI CARE SE INTRODUC ÎN INTRAVILAN				
NATURA PROPRIETĂȚII	NR. CAD.	SUPRAFAT A	PRORPIETATEA	CONFORM CF NR.
<ul style="list-style-type: none"> - terenul cu investiția care a generat elaborare P.U.Z. - teren în extravilan care va fi introdus în intravilan 	65464	100 000 MP	ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PAȘUNAT POIANA cu drept de SUPERFICIE, pe o perioadă de 49 de ani MUNICIPIULUI TURDA	65464 TURDA
<ul style="list-style-type: none"> - teren în extravilan care va fi introdus în intravilan 	65465	100 000 MP	ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PAȘUNAT POIANA cu drept de SUPERFICIE, pe o perioadă de 49 de ani MUNICIPIULUI TURDA	65465 TURDA
<ul style="list-style-type: none"> - teren în extravilan care va fi introdus în intravilan 	66023	30 000 MP	ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PAȘUNAT POIANA	66023 TURDA
<ul style="list-style-type: none"> - teren parțial în intravilan care va fi introdus în intravilan 	63462	25 000 MP	MUNICIPIULUI TURDA	63462 TURDA

Regimul economic:

FOLOSINTA ACTUALA:	<ul style="list-style-type: none"> - terenul cu investiția Aquapark care a generat elaborare P.U.Z. – pășune - alte terenuri incluse în P.U.Z. din extravilan – pășune sau
--------------------	--

	<p>alte destinații</p> <ul style="list-style-type: none"> - alte terenuri incluse în P.U.Z. din intravilan - servicii publice; comerț; turism, sport și agrement, locuințe individuale, locuire colectivă
DESTINATIA PROPUSA:	<ul style="list-style-type: none"> - Spații verzi, sport și agrement; servicii și comerț; turism, locuire individuală și colective

Regimul tehnic:

Suprafața terenului:

156 ha (1.560.820 mp) situat în intravilanul și extravilanul municipiului Turda din care:

- 68 ha (673.351 mp) situat în intravilan;
- 78 ha (787.469 mp) situat în extravilan, care include suprafața terenului alocat pentru investiția de Aquapark și alte cinci terenuri care vor fi introduse în intravilan, având o suprafață cumulată de 40 ha (406.039mp). Astfel rămâne o suprafață de 381.430mp teren în extravilan care a fost studiat dar nu va fi introdus în intravilan prin prezenta documentație.
- 10 ha (100,000 mp) suprafață din râul Arieș care este inclus în zona de studiu.

Inițiatorul prezentei documentație este MUNICIPIUL TURDA, constituind persoana juridică coordonatoare a celorlalte persoane fizice și juridice proprietare de teren.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul care a generat elaborarea de P.U.Z. fiind un teren viran în extravilan, neurbanizat, cu statut de pășune, parcela este momentan neutilizată și este acoperită de vegetație.

O parte din terenuri care sunt incluse în P.U.Z. sunt libere de construcții, iar în zonele unde există construcții se propune, după caz, schimbarea destinației sau modernizarea clădirilor existente.

Zona cu fond construit definitivat este în partea de nord al cvartalului studiat, dealungul strazii Câmpiei, prin prezenta zonei de servicii și locuințe individuale. În curs de dezvoltare cu construcții se caracterizează zona stadionului prin diferite investiții noi inițiate de Primăria Municipiului Turda cum ar fi Autogara, Sala Polivalentă, Bazinul de Înot Didactic.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Prezența arterei de circulație asigură majoritatea dotărilor necesare de servicii-comerț, dispuse de-a lungul străzii Câmpiei. Alte servicii cum este cea de turism este prezent în interiorul cvartalului având o capacitate redusă.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea siturilor neconstruite fiind în prezent terenuri virane neurbanizate.

În momentul de față zona studiată nu deține suprafețe compacte, amenajate ca spații verzi și loisir. Prin prezenta documentație de PUZ sunt propuse aceste reglementări, adaptate

la nevoile fiecărei funcțiuni propuse. Zone verzi din reglementări anterioare vor fi menținute atât în zona de locuințe cât și în zona de servicii deja mobilate cu construcții.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent zona este deservită de toate utilitățile: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, fiind existente pe strada Câmpiei.

Străzile din interiorul cvartalului sunt parțial deservite de utilități care reprezintă rețeaua de energie electrică, conform avizelor de amplasament de la diferite regi.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent, în marea lor majoritate, categoria de folosință de terenuri arabile, pasuni în intravilan sau extravilan. Nu există terenuri cu caracter de spațiu verde, care să asigure un cadru natural de care trebuie ținut cont în propunerea urbanistică.

În zona de peste Arieș, în partea nordică a râului, se desfășoară un proiect de ecologizare inițiat de Primăria Municipiului Turda.

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Prezența râului Arieș nu influențează investițiile propuse până când sunt respectate zonele de protecție în caz de inundații și integritatea taluzului de protecții conform prevederii avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale.

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Terenul nu este afectat nici un fel de rețea care traversează pe o direcție parcela.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În cadrul terenului studiat, conform Certificatului de Urbanism nr. 40 din 18.01.2022 în cadrul UTR LR3, în cartierul Poiana există un monument istoric și de arhitectură cod 13B548

reprezentând Biserica Reformată Calvină având zona de proiectie parcela monumentului si cele două adiacente.

Biserica Reformată-Calvină din Turda-Poiana a fost menționată ca așezământ într-o scrisoare de donație în anul 1291 în care era amintită și comunitatea din Poiana. Locul pe care s-a ridicat biserica era unul plin cu apă, stufăriș și mlaștini. Între anii 1320-1370 i-au fost aduse diferite modificări. A funcționat la început ca biserică catolică, iar după anul 1557 a intrat în parohia reformatilor care au reamenajat-o și i-au mărit spațiul. În anul 1789 s-au executat renovări semnificative, însă în anul 1848 a fost devastată. În anul 1997 s-au executat din nou renovări majore. În 2005 numărul credincioșilor era de 1252, fiind luați în considerare și cei din zona Oprișani, iar preotul paroh era Konya Adalbert.

Satul Poieni a făcut parte din al șaptelea scaun secuiesc, scaunul Arieșului, format în ultimele decenii ale secolului al XIII-lea, pe teritoriul regal aparținând comitatului Turzii. Prima menționare a localității se află chiar în diploma privilegieră din 1291 a secuilor arieșeni (Polanteluk). În 1334 satul este menționat cu numele Palyn. Satul Poieni în anul 1966 a fost încorporat în orașul Turda. Fosta localitate se întinde lângă drumul național dintre Turda și Câmpia Turzii, astăzi centrul satului fiind indicat de biserica reformată. Biserica reformată a fost pustiită cel mai grav de către răsculații români în 1848. Arhiva bisericii nu s-a păstrat, deci - în afara din cele obținute din literatura de specialitate - nu posedăm informații despre evoluția clădirii în epoca modernă. Renovată cu erori de intervenție în 1997.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Potențialul turistic este unul incontestabil prezentat prin capitolele anterioare. Necesitatea construcțiilor noi hoteliere în apropierea centrului de sport și agrement apare atât din punct de vedere al turismului cu caracter de odihnă, educațional cât și cel balnear.

Prin prezenta documentație se va asigura dezvoltarea durabilă al Nucleului Turism Urban III, cuprinzând elementele de potențial recreativ și de loisir urban.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULATIEI.

Investițiile propuse sunt oportune și favorabile întregii comunități, prin asigurarea unor spații verzi de calitate, sport și agrement, cât și alte funcțiuni care să pună în valoare zona studiată.

Terenul studiat este proprietate privată și publică, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii mixte: agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire.

Primăria Municipiului Turda, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având categorii funcționale mixte de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat și modificarea unor reglementări stabilite anterioare, propunând realizarea unui ansamblu de construcții pentru agrement, sport și recreere, servicii hoteliere, servicii-comerț, locuire și amenajări peisagere și de loisir. Prin prezenta documentație se propun dezvoltarea a mai multor zone distincte: zona de agrement-recreere și sport, zona de spații verzi-parc-loisir, zona de servicii turistice, zona mixtă de locuințe individuale și servicii-comerț, zona de locuințe colective.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN VIGOARE

Conform Regulamentului Local al Municipiului Turda, terenurile se află în intravilan în UTR VA2, LI6, C9, A3, LR3 și în zona extravilană a localității.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe amplasament elementul al cadrului natural reprezintă râul Arieș care traversează terenul studiat pe direcția vest-est și al cărei prezențe se dorește a fi pus în valoare. Terenurile de la sud, respectiv nord de Râul Arieș vor fi menținute pentru a fi puse în valoare ca spații verzi de agrement, loisir, recreere. Dealungul râului Arieș se mențin zone verzi amenajate peisager pentru recreere și loisir prin faleze, terase, promenade, amenajări urbane specifice pentru a punerea în valoare malurile râului.

În zona de nord al Râului Arieș, accesibil prin strada Petru Maior și prin podul existent menținut, teren aflat în procedura de decontaminare, ecologizare, fiind în proprietatea Statului Român și în administrația Ocolului Silvic Turda se propune o posibilă dezvoltare ca spații verzi prin realizarea unui parc dendrologic.

Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate aferent zonelor funcționale distincte, asigurând un balans între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Referitor la trama majoră autoritatea publică are în derulare un proiect pentru strada Câmpiei prin care se propune modernizarea și lărgirea profilului stradal.

Este propus dezvoltarea coridorului de mobilitate integrată în zona de est - str. Campiei. Proiectul va cuprinde acțiuni integrate pentru modernizarea facilităților destinate pietonilor, bicicliștilor, transportului în comun și auto, astfel:

- extinderea carosabilului la 4 benzi (2 benzi pe sens)
- amenajarea de piste de biciclete
- modernizarea trotuarelor
- modernizarea stațiilor de așteptare transport în comun
- introducerea sistemului de management inteligent al traficului
- amplasarea stației de închiriere biciclete (o stație).

Trama secundară propusă prin prezenta documentație se va modifica / extinde astfel:

- Prin prezenta documentație se prevede o nouă bretea de legătura cu profil transversal de 16m, din strada Câmpiei de la sensul giratoriu de langa complexul comercial Metro-MERE-YSK și va asigura legătura directă către Salina Turda.
- Legătura în partea de nord-vest va fi asigurată prin strada Constructorilor care prin profilul de 12m propus va deveni axa turistică vestică al zonei.
- Cele două poduri existente peste râul Arieș sunt propuse spre lărgire și modernizare.
- Toate drumurile existente vor fi largite la un profil transversal de minim 12m (cu câte două benzi de circulație, trotuare, zone verzi de aliniament).
- Pe digul existent al râului Arieș se propune un culoar de legatură velo și pietonal între Nucleul II și Nucleul III turistic. Această pistă de biciclete prin profilul transversal de 16m, incluzând piste de biciclete propuse, face legătura cu alte funcțiuni în cadrul cvartalului studiat.
- Terenurile de fond forestier fiind în administrația Ocolului Silvic Turda nu vor fi afectate cu cai de comunicații.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza exclusiv pe terenurile deținute de proprietarii investițiilor conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă. Accesul auto și pietonal se vor realiza din străzile existente lărgite, modernizate și din străzile nou propuse.

În cadrul acestei documentații urbanistice, propunerile de modernizare a circulației au vizat adaptarea pe de-o parte a situației existente și pe de altă parte a situației propuse prin precedentele planuri urbanistice avizate, astfel încât acestea să se conformeze situației urbanistice propuse.

Toate intervențiile propuse legat de circulație, modernizări, lărgiri de drum, străzi cu profile nou propuse, etc. se va face baza unui proiect tehnic de specialitate rutieră.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită, dar și în urma evaluării situației existente au rezultat următoarele date de temă:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocate construcțiilor cu funcțiuni de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire;
- zonificarea optimă a terenului, pentru realizarea funcțiilor dorite dar și pentru crearea unui climat urbanistic favorabil;
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament;
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Pentru amplasamentul studiat se propune o zonă de “funcțiuni mixte: de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire”. Funcțiunile vor fi distribuite în mai multe subzone, fiecare cu reglementări caracteristice. În acest sens, terenul studiat va fi zonificat astfel:

- zona de locuire colectivă propusă cu acces din strada Univers – LI6-LC1 si LI6-LC2;
- zona de comert-servicii reglementat anterior, cu acces din strada Univers – LI6-SC
- zona de turism existent (pensiunea Pelican) propusă pentru extindere și modernizare – A2-T1;
- zona de servicii – comerț propusă cu acces din strada Stadionului – A2-SP;
- zona de recreere și sport accesibil din strada Stadion cu: stadion, sala polivalentă, bazin de înot didactic, terenuri de sport – cu funcțiunea de spații verzi, sport și agrement - A2-AS1;
- zona de funcțiuni mixte locuțe individuale și servicii-comerț adiacent stada Salciei și strada Stadionului – A3-LIC;
- zone spații verzi între stada Stadionului și strada Câmpiei – LR3-ZV;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent stazii Stadionului și strada nou propusă – A2-T2, A2-T3 (cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri);
- zona de agrement și sport adiacent străzii nou propuse – cu funcțiunea de Aquapark și Bazin de inot pentru competitii – A2-AS2 si A2-AS3;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent stazii nou propusă – A2-T4
- zona de locuințe individuale pe program social adiacent strada Margaretelor – A3-LS;
- zona spații verzi dealungul râului Arieș – vor deveni spații verzi amenajate peisager pentru recreere, promenadă și loisir – ZVA-MA.

Terenurile de fond forestier fiind în administratia Ocolului Silvic Turda, având ca proprietart Statul Român conform avizului nr. 6840 / 18.04.2023 si notificarea nr. 2661 din 08.05.2023 nu vor fi introduse in intravilan și nu vor fi reglementate.

Celelalte zone funcționale din cvartalul studiat nu vor fi reglemenata prin prezenta documentație ele fiind deja mobilate cu construcții, astfel vor fi menținute conform prevederi P.U.G. Municipiului Turda.

3.5.2 Indici urbanistici

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt fiecare zonă funcțională se va reglemta conform specificului fiecăreia.

Astfel vor fi următoarele reglementări obligatorii pe funcțiuni:

U.T.R. LI6 - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare
– având suprafața de teren alocat 79.049mp

subzona LI6-LC1 - zona locuinte colective si functiuni complementare

Regim de înălțime maxim S/D+P+10E

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 3,6

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 40,00m

subzona LI6-LC2 - zona locuinte colective și funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim S/D+P+8E

P.O.T. max = 40%
C.U.T. max = 2,8
Spații verzi: minim 20%
Hmax = 34,00m

U.T.R. A2 – zona de turism, agrement, sport

– având suprafața de teren alocat 447.475mp din care 222.615mp in intravilan si 230.000mp prin prezenta documentatie se va introduce in intravilan (terenuri identificate prin nr. cad. 65464, nr. cad. 65465, nr. cad. 66023).

subzona A2-T1 - zona turism existent (Pensiunea Pelican)

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E
P.O.T. max = 30%
C.U.T. max = 1,5
Spații verzi: minim 30%
Hmax = 20,00m

subzona A2-SP - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E
P.O.T. max = 70%
C.U.T. max = 1,2
Spații verzi: minim 15%
Hmax = 12,00m

subzona A2-AS1 - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E
P.O.T. max = 20%
C.U.T. max = 1,8
Spații verzi: minim 30%
Hmax = 18,00m

subzona A2-T2, A2-T3 - zona turism propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+6E+R/M
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 2,2
Spații verzi: minim 30%
Hmax = 28,00m

(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

subzona A2-AS2, A2-AS3 - zona de agrement-sportiv propus (terenuri identificate prin nr. cad. 65464, nr. cad. 65465)

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E
P.O.T. max = 25%
C.U.T. max = 1,2
Spații verzi: minim 30%

Hmax = 28,00m

subzona A2-T4 - zona turism propus (teren identificat prin nr. cad. 66023)

Regim de înălțime maxim S/D+P+6E+Er/M

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 2,2

Spații verzi: minim 30%

Hmax = 28,00m

U.T.R. LR3 – zonă de locuințe individuale de tip rural cu construcții finalizate
– având suprafața de teren alocat 198.732mp

subzona LR3-ZV - zona de spații verzi amenajate propus

Regim de înălțime maxim PARTER

P.O.T. max = 5%

C.U.T. max = 0,05

Hmax = 5,00m

U.T.R. C9 – zona comerț servicii cu construcții finalizate
– având suprafața de teren alocat 85.101mp

U.T.R. A3

– având suprafața de teren alocat 99.033mp rezultat prin introducerea în intravilan al terenului nr. cad. 63462 și transferarea terenurilor din UTR A2

subzona A3-LIC - zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,2

Spații verzi: minim 30%

Hmax = 14,00m

subzona A3-LS - zona de locuințe prin program social propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,4

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 14,00m

U.T.R. ZVA-MA - zona spații verzi dealungul râului Arieș

– având suprafața de teren alocat 70.000mp, identificat prin nr. cad. 62887 și zona de râul Arieș care este inclus în studiu cu suprafața de 100.000 mp

Regim de înălțime maxim PARTER

P.O.T. max = 5%

C.U.T. max = 0,05

Hmax = 5,00m
 (cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – conform planșei nr.04-A – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

Bilanț teritorial :		- Situația existentă -		- Situația propusă -	
		(mp)	%	(mp)	%
Teren studiat		1.560.820	100	1.560.820	100
râul ARIEȘ - zona care intră în studiu		100.000	6,41	100.000	6,41
INTRAVILAN în suprafața de 673.351mp	U.T.R. LI6	79.049	5,06	79.049	5,06
	U.T.R. C9	85.101	5,45	85.101	5,45
	U.T.R. A2	222.615	14,26	447.475	28,67
	U.T.R. LR3	198.732	12,73	198.732	12,73
	U.T.R. A3	87.854	5,63	99.033	6,35
EXTRAVILAN în suprafața de 787.469mp	propus de a fi introdus în INTRAVILAN	236.039	15,13	0	0
	EXTRAVILAN studiat	551.430	35,33	551.430	35,33

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa – se va face prin extinderea rețelelor existente din zonă și prin racordarea investițiilor propuse.

Canalizare – se va face prin extinderea rețelelor existente din zonă și prin racordarea investițiilor propuse.

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza racord la rețeaua existentă.

Alimentarea cu energie termica – fie prin extinderea și racordarea la rețele existente de termoficare fie prin surse proprii ale investițiilor propuse.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului.

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajera din incintă colectează apele uzate de la toate punctele de consum din incintă și le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descărcate printr-un racord la rețeaua de canalizare stradală a Municipiului Turda.

Evacuarea apelor uzate și menajere – se va face prin extinderea rețelelor existente din zonă și prin racordarea investițiilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale – apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor cu alta destinație decât cea de locuință și de pe suprafețele betonate sunt colectate în separatoare de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, astfel pot fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute sau pot fi deversate în Raul Aries. După extinderea branșamentului la rețeaua de canalizare a localității, apele pluviale vor fi pompate în rețeaua publică de canalizare.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșuri la fiecare investiție aparte, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de aprovizionare în partea de servicii-comerț, hotelier, agrement-sportiv, iar în partea de locuire va fi în proximitatea căilor de circulații.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi

Fiecare subzonă funcțională este prevăzută cu spații verzi minime raportate la suprafața terenului și specificul funcțional al programului propus.

În afara de aceste zone funcționale sunt prevăzute spații verzi plantate, amenajate peisager de tip loisir dealungul râului Arieș și în fața stadionului existent.

În perimetrul spațiului verde amenajat în zona de locuințe se va amplasa spații de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

3.7.4. Protecția împotriva zgomotului

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se află amplasamentul, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu dezvoltările urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- respectarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, Strategia Integrată de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Turda și încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Turda.

ORADEA, august 2024

SPECIALIST RUR ,
ARH. TIVADAR I. DANIEL

