

HOTĂRÂREA NR. 202

din data de 21.10.2024

privind aprobarea PUZ/RLU modificare PUZ Nucleu III Turism Urban Municipiul Turda, în Municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, Județul Cluj

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în ședința publică extraordinară din data de 21.10.2024.

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind aprobarea PUZ/RLU modificare PUZ Nucleu III Turism Urban Municipiul Turda, în Municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, Județul Cluj, inițiat de către consilierii locali Cojocaru Igor, Costea Anca Nadia, Csep Leylla, Joldeș Mircea Traian, Năstase Paul, Nemeș Arpad, Pîrlea Daniela, Sălăgean Aron Adrian, Sima Radu Mihai, Sur Mara și Varo Lucian Grigore.

Având în vedere:

- *Referatul de aprobare – expunerea de motive* întocmit(ă) de inițiatorii proiectului de hotărâre, consilierii locali Cojocaru Igor, Costea Anca Nadia, Csep Leylla, Joldeș Mircea Traian, Năstase Paul, Nemeș Arpad, Pîrlea Daniela, Sălăgean Aron Adrian, Sima Radu Mihai, Sur Mara și Varo Lucian Grigore, cu privire la aprobarea PUZ/RLU modificare PUZ Nucleu III Turism Urban Municipiul Turda, în Municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, Județul Cluj;

- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru nr. 28736 din 13.08.2024 la proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ/RLU modificare PUZ Nucleu III Turism Urban Municipiul Turda, în Municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, Județul Cluj;

- necesitatea și oportunitatea aprobării Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. nr. 3/04.10.2019,

- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 3 - pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, a Consiliului Local al Municipiului Turda.

Având în vedere prevederile:

art.129, alin.1, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit. c, art.139, alin. 1, alin. 3, lit.e din O.U.G.R. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile:

Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu completări și modificări ulterioare și în baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completări și modificări ulterioare;*

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 *privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 136 și art. 196, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă P.U.Z./R.L.U.- MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA” în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/C.T.A.T.U. nr.17 din 18.09.2023 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 17432/216/ din 11.07.2023, pe teren intravilan și extravilan proprietăți publice și private ale statului și ale municipiului Turda precum și proprietăți particulare ale unor persoane fizice și juridice, având folosința de servicii publice, comerț, turism, sport și agrement, locuire colectivă, și spații verzi propuse conform PUG mun. Turda.

PREVEDERI P.U.Z.- R.L.U PROPUSE:

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 peisajere 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.

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

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. De-a lungul râului Arieș se mențin zone verzi amenajate peisajer pentru recreere și loisir prin faleză, terase, promenade, amenajări urbane specifice pentru a punerea în valoare malurile râului.

În zona de nord al Râului Arieș, accesibilă prin strada Petru Maior și prin podul existent menținut, 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.

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. Câmpiei. 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 management inteligent al traficului
- amplasarea stațiilor 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 lângă complexul comercial Metro-MERE-YSK și va asigura legătură 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 lărgite 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 legătură 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 legate de circulație, modernizări, lărgiri de drum, străzi cu profile nou propuse, etc. se va face baza unui proiect tehnic de specialitate rutieră. 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 funcțiunilor 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 funcțiunilor 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 și LI6-LC2;
- zona de comerț-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 locuințe individuale și servicii-comerț adiacent strada Salciei și strada Stadionului – A3-LIC;
- zone spații verzi între strada Stadionului și strada Câmpiei – LR3-ZV;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii Stadionului și strada nou propusă – A2-T2, A2-T3 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri);
- zona de agrement și sport adiacent străzii nou propuse – cu funcțiunea de Aquapark și Bazin de înot pentru competiții – A2-AS2 și A2-AS3;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii nou propusă – A2-T4
- zona de locuințe individuale pe program social adiacent strada Margaretelor – A3-LS;
- zona spații verzi de-a lungul râului Arieș – vor deveni spații verzi amenajate peisajer pentru recreere, promenadă și loisir – ZVA-MA.

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

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt fiecare zonă funcțională se va reglementa 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 locuințe colective și funcțiuni complementare

- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente

- funcțiuni complementare locuirii colective (comerț, alimentație publică, servicii)

Utilizări permise cu condiții:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu următoarele condiții:

(a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

- (b) să implice maximum 3 persoane
- (c) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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-SC - zona servicii- comerț – reglementat anterior

- cu construcții în curs de execuție;

subzona LI6-LC2 - zona locuințe 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 în intravilan și 230.000mp prin prezenta documentație se va introduce în 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

-amplasare interiorul parcelei - minim 6m de la limitele laterale

- minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta apărută, conf. aviz gospodărirea apelor ANAR-ABA Mureș

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+2E

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+Er/M

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 2,2

Spații verzi: minim 30%,

Hmax = 28,00 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și 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 alterenului 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 de-a lungul râului Arieș
– având suprafața de teren alocat 70.000mp, identificat prin nr. cad. 62887 și zona derâul 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

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

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 electrică – se va realiza racord la rețeaua existentă.

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

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Arhitectul Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 *a contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Urbanism, Amenejarea Teritoriului și Cadastru, Arhitectul Șef, precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Pîrlea Daniela



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 12
împotrivă 1
abțineri 3

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 16.

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE
la Proiectul de hotărâre nr.
privind P.U.Z./R.L.U. MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL
TURDA” în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Clujp

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întocmesc prezentul Referat de aprobare la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Consilierii Locali ai Municipiului Turda; COJOCARU IGOR, COSTEA ANCA NADIA, CSEP LEYLLA, JOLDEȘ MIRCEA TRAIAN, NĂSTASE PAUL, NEMEȘ ARPAD, PÎRLEA DANIELA, SĂLĂGEAN ARON ADRIAN, SIMA RADU MIHAI, SUR MARA, VARO LUCIAN GRIGORE, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar,

Luând în considerare:

- Raportul de specialitate al S.U.A.T.C. nr. 28736 din 13.08.2024, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. . 3/04.10.2019,
- avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr.3 pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții.

Având în vedere prevederile:

art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6. lit.c), al art.139 alin.1, alin.3 lit.e și art.196 alin.1 lit.b din O.U.G.R. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Luând în considerare dispozițiile:

Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu completări și modificări ulterioare și în baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completări și modificări ulterioare

Reținând că

Se propune aprobarea **P.U.Z./R.L.U. MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA”** în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr. 15 din 14.08.2024 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. _____.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Ansamblul se află parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Turda, în partea central-estică a municipiului, zona, Nucleul III - Turism Urban studiat prin planul urbanistic zonal este format din UTR LI6, VA2, C9, A3:

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, pășuni 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

PREVEDERI P.U.Z.- R.L.U PROPUSE:

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 peisajere 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.

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

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. De-a lungul râului Arieș se mențin zone verzi amenajate peisajer pentru recreere și loisir prin faleze, terase, promenade, amenajări urbane specifice pentru a pune în valoare malurile râului.

În zona de nord al Râului Arieș, accesibilă prin strada Petru Maior și prin podul existent menținut, fiind în proprietatea Statului Român și în administrația Ocolului Silvic Turda, se propune o posibilă dezvoltare a spațiilor 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.

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. Câmpiei. 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 stațiilor 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 legătură cu profil transversal de 16m, din strada Câmpiei de la sensul giratoriu de lângă complexul comercial Metro-MERE-YSK și va asigura legătură 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 lărgite 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 legătură 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. Accesele auto și pietonale 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.

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 funcțiunilor 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 funcțiunilor 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 și LI6-LC2;
- zona de comerț-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 locuințe individuale și servicii-comerț adiacent strada Salciei și strada Stadionului – A3-LIC;
- zone spații verzi între strada Stadionului și strada Câmpiei – LR3-ZV;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii Stadionului și strada nou propusă – A2-T2, A2-T3 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri);
- zona de agrement și sport adiacent străzii nou propuse – cu funcțiunea de Aquapark și Bazin de înot pentru competiții – A2-AS2 și A2-AS3;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii nou propusă – A2-T4
- zona de locuințe individuale pe program social adiacent strada Margaretelor – A3-LS;
- zona spații verzi de-a lungul râului Arieș – vor deveni spații verzi amenajate peisajer pentru recreere, promenadă și loisir – ZVA-MA.

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

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt fiecare zonă funcțională se va reglementa 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 locuințe colective și funcțiuni complementare

- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente

- funcțiuni complementare locuirii colective (comerț, alimentație publică, servicii)

Utilizări permise cu condiții:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu următoarele condiții:

(a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) să implice maximum 3 persoane

(c) să aibă acces public limitat (ocazional)

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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-SC - zona servicii- comerț – reglementat anterior

- cu construcții în curs de execuție;

subzona LI6-LC2 - zona locuințe 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 documentație 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

-amplasare interiorul parcelei - minim 6m de la limitele laterale

- minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta apărată, conf. aviz gospodărirea apelor ANAR-ABA Mureș

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+2E

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+Er/M

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 2,2

Spații verzi: minim 30%,

Hmax = 28,00 (cu observația 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 = 0,05Hmax = 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 alterenului 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 de-a lungul râului Arieș

– având suprafața de teren alocat 70.000mp, identificat prin nr. cad. 62887 și zona derâul 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 = 0,05Hmax = 5,00m

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

Alimentarea cu apă – 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 electrică – se va realiza racord la rețeaua existentă.

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

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind P.U.Z./R.L.U.

MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj, inițiat de către consilierii locali:

CONSILIERI LOCALI:

COJOCARU IGOR

COSTEA ANCA NADIA

CSEP LEYLLA

JOLDEȘ MIRCEA TRAIAN

NĂSTASE PAUL

NEMEȘ ARPAD

PÎRLEA DANIELA

SĂLĂGEAN ARON ADRIAN

SIMA RADU MIHAI

SUR MARA

VARO LUCIAN GRIGORE

RAPORT DE SPECIALITATE

privind

aprobare P.U.Z./R.L.U - „MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA” în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobare **MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA**” în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj,

INIȚIATOR: CONSILIERI LOCALI: COJOCARU IGOR , COSTEA ANCA NADIA, CSEP LEYLLA, JOLDEȘ MIRCEA TRAIAN, NĂSTASE PAUL, NEMEȘ ARPAD, VARO LUCIAN GRIGORE, PÎRLEA DANIELA, SĂLĂGEAN ARON ADRIAN, SIMA RADU MIHAI, SUR MARA

DATE DESPRE IMOBIL: – *situația juridică:* intravilane/extravilane conform planului de situație anexat, proprietăți publice și private ale statului și ale municipiului Turda precum și proprietăți particulare ale unor persoane fizice și juridice, având folosința de servicii publice, comerț, turism, sport și agrement, locuire colectivă, și spații verzi propuse conform PUG mun. Turda dar nerealizate, cu următoarele condiții:

Proiectant: S.C. Poliart. S.R.L. ,str. Leonardo da Vinci, nr.19, mun. Oradea, jud. Bihor,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tivadar Daniel (D;E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Ansamblul se află parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Turda, în partea central-estică a municipiului, zona, Nucleul III - Turism Urban studiat prin planul urbanistic zonal este format din UTR LI6, VA2, C9, A3:

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, pășuni 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

PREVEDERI P.U.Z.- R.L.U PROPUSE:

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 peisajereși 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.

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

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. De-a lungul râului Arieș se mențin zone verzi amenajate peisajer pentru recreere și loisir prin faleză, terase, promenade, amenajări urbane specifice pentru a punerea în valoare malurile râului.

În zona de nord al Râului Arieș, accesibilă prin strada Petru Maior și prin podul existent menținut, 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.

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. Câmpiei. 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 stațiilor 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 legătură cu profil transversal de 16m, din strada Câmpiei de la sensul giratoriu de lângă complexul comercial Metro-MERE-YSK și va asigura legătură 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 lărgite 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 legătură 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. Accesele auto și pietonale 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 legate de circulație, modernizări, lărgiri de drum, străzi cu profile nou propuse, etc. se va face baza unui proiect tehnic de specialitate rutieră.

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 și LI6- LC2;
- zona de comerț-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 locuințe individuale și servicii-comerț adiacent strada Salciei și strada Stadionului – A3-LIC;
- zone spații verzi între strada Stadionului și strada Câmpiei – LR3-ZV;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii Stadionului și strada nou propusă – A2-T2, A2-T3 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri);
- zona de agrement și sport adiacent străzii nou propuse – cu funcțiunea de Aquapark și Bazin de înot pentru competiții – A2-AS2 și A2-AS3;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii nou propusă – A2-T4
- zona de locuințe individuale pe program social adiacent strada Margaretelor – A3-LS;

- zona spații verzi de-a lungul râului Arieș – vor deveni spații verzi amenajate peisajer pentru recreere, promenadă și loisir – ZVA-MA.

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

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt fiecare zonă funcțională se vareglemента 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 locuințe colective și funcțiuni complementare

- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente

- funcțiuni complementare locuirii colective (comerț, alimentație publică, servicii)

Utilizări permise cu condiții:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu următoarele condiții:

(a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) să implice maximum 3 persoane

(c) să aibă acces public limitat (ocazional)

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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-SC - zona servicii- comerț – reglementat anterior

- cu construcții în curs de execuție;

subzona LI6-LC2 - zona locuințe 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 în intravilan și 230.000mp prin prezenta documentație se va introduce în 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

-amplasare interiorul parcelei - minim 6m de la limitele laterale

- minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta apărată, conf. aviz gospodărirea apelor ANAR-ABA Mureș

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+2E

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+Er/M

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 2,2

Spații verzi: minim 30%,

Hmax = 28,00 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și 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 de-a lungul râului Arieș

– având suprafața de teren alocat 70.000mp, identificat prin nr. cad. 62887 și zona derâul 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

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

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 electrică – se va realiza racord la rețeaua existentă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.08.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - **MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA** în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj,

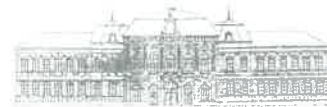
PROPUNERE SERVICIU U.A.T.: se propune avizarea în Comisia nr.3 a C.L.M.T. a aprobării **P.U.Z./R.L.U MODIFICARE PUZ NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA** în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj

Arhitect Șef,
arh. Soran Cătălin CHEVEREȘAN



ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FĂNTANĂ





Arhitect - șef

Urmare a cererii adresate de *1) MUNICIPIUL TURDA, prin PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA cu domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal -, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.28, bl. -, sc. -. et. -, ap.-, cod poștal -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 28736 din 13.08.2024 pentru emiterea avizului arhitectului șef,

Conform prevederilor art.37, art.57-31 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza Avizului de oportunitate nr. 3/04.10.2019, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 21.07.2022 se emite

AVIZ FAVORABIL Nr. 15 / 14.08.2024

pentru **Modificarea Planului urbanistic zonal / Regulamentului Local de Urbanism pentru *3) PLAN URBANISTIC ZONAL - NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA**, în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 13.08.2024

generat de imobilele *4 intravilane/extravilane conform planului de situație anexat, proprietăți publice și private ale statului și ale municipiului Turda precum și proprietăți particulare ale unor persoane fizice și juridice, având folosința de servicii publice, comerț, turism, sport și agrement, locuire colectivă, și spații verzi propuse conform PUG mun. Turda dar nerealizate, cu următoarele condiții:

Inițiator: Municipiul Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.28, jud. Cluj

Proiectant: S.C. Poliart. S.R.L. ,str. Leonardo da Vinci, nr.19, mun. Oradea, jud. Bihor

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tivadar Daniel (D;E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Ansamblul se află parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Turda, în partea central-estică a municipiului, zona, Nucleul III - Turism Urban studiat prin planul urbanistic zonal este format din UTR LI6, VA2, C9, A3:

Terenurile studiate sunt localizate între străzile Univers, strada Stadionului, strada Salciei, strada Morii, strada Margaretelor și numeroase drumuri de exploatare afalate 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

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : A. Situație existentă conf. PUG/RLU Turda cuprinde

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.



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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 amplasarea fiecărui nou obiectiv.

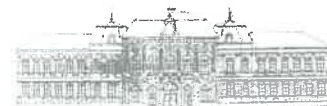
U.T.R.: LI6. Localizare: cartierul Opișani. **Delimitări:** str. Plopilor, râul Arieș, breteaua de legătură propusă str. Petru Maior – Calea Victoriei, limita sudică conform schița anexată. **Funcțiunea dominantă:** teren agricol. **Funcțiuni complementare:** un număr mic de locuințe colective. **Disponibilități 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 elaborarea și aprobarea 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 zona 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 Cartier Opișani. **Delimitări:** Calea Victoriei, str. Plopilor, limita vestică a proprietăților de pe str. Stadionului, limita nordică conform schița anexată. **Funcțiunea dominantă:** dotare de 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 elaborarea și aprobarea 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 funcțiilor publice. **Indici de control:** H minim = 3 nivele, P.O.T. maxim = 80%, C.U.T. maxim = 1,5.

Denumirea U.T.R.: A3: Localizare: Cartierul Poiana. **Delimitări:** Str. Morii, limita intravilanului 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:** **Permișiuni:** se poate elibera certificat de urbanism pentru construcții noi numai pe baza P.U.D. care să analizeze întreaga incintă. Se pot elibera autorizații pentru construcții de birouri, producție și depozitare, locuințe de serviciu. Se pot elibera C.U. și A.C. pentru repararea, modificarea sau extinderea construcțiilor existente. **Restricții:** Este interzisă amplasarea de locuințe permanente, individuale sau colective. Se va asigura alimentarea cu apă și canalizarea în sistem centralizat. **Indici de control:** se vor stabili prin P.U.D., pentru activități agricole, în funcție de necesitățile tehnologice.

PREVEDERI P.U.Z.- R.L.U PROPUSE:

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.



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat și modificarea unor reglementări stabilite anterior, propunând realizarea unui ansamblu de construcții pentru agrement, sport și recreere, servicii hoteliere, servicii-comerț, locuire și amenajări peisajere 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.

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

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. De-a lungul râului Arieș se mențin zone verzi amenajate peisajer pentru recreere și loisir prin faleze, terase, promenade, amenajări urbane specifice pentru a pune în valoare malurile râului.

În zona de nord al Râului Arieș, accesibilă prin strada Petru Maior și prin podul existent menținut, 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.

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. Câmpiei. 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 management inteligent al traficului
- amplasarea stațiilor 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 legătură cu profil transversal de 16m, din strada Câmpiei de la sensul giratoriu de lângă complexul comercial Metro-MERE-YSK și va asigura legătură 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 lărgite 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 legătură 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. Accesele auto și pietonale se vor realiza din străzile existente lărgite, modernizate și din străzile nou propuse.



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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.

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocată 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 și LI6- LC2;
- zona de comerț-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 locuințe individuale și servicii-comerț adiacent strada Salciei și strada Stadionului – A3-LIC;
- zone spații verzi între strada Stadionului și strada Câmpiei – LR3-ZV;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii Stadionului și strada nou propusă – A2-T2, A2-T3 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri);
- zona de agrement și sport adiacent străzii nou propuse – cu funcțiunea de Aquapark și Bazin de înot pentru competiții – A2-AS2 și A2-AS3;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent străzii nou propusă – A2-T4
- zona de locuințe individuale pe program social adiacent strada Margaretelor – A3-LS;
- zona spații verzi de-a lungul râului Arieș – vor deveni spații verzi amenajate peisajer pentru recreere, promenadă și loisir – ZVA-MA.

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

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

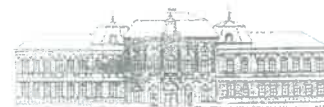
Astfel vor fi următoarele reglementări obligatorii pe funcțiuni:

U.T.R. LI6 - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare

– având suprafața de teren alocat 79.049mp

subzona LI6-LC1 - zona locuințe colective și funcțiuni complementare

- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente
- funcțiuni complementare locuirii colective (comerț, alimentație publică, servicii)



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Utilizări permise cu condiții:

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu următoarele condiții:

(a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

(b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) să implice maximum 3 persoane

(c) să aibă acces public limitat (ocazional)

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

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-SC - zona servicii- comerț – reglementat anterior

- cu construcții în curs de execuție;

subzona LI6-LC2 - zona locuințe 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 în intravilan și 230.000mp prin prezenta documentație se va introduce în 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

-amplasare interiorul parcelei - minim 6m de la limitele laterale

- minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta apărată, conf. aviz gospodărirea apelor ANAR-ABA Mureș

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

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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+2E
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+Er/M
P.O.T. max = 35%
C.U.T. max = 2,2
Spații verzi: minim 30%,

Hmax = 28,00 (cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și 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 alterenului 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL - PRIMĂRIA TURDA



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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 de-a lungul râului Arieș

– având suprafața de teren alocat 70.000mp, identificat prin nr. cad. 62887 si zona derâul Arieș care este inclus in studiu cu suprafața de 100.000 mp

Regim de înălțime maxim PARTER

P.O.T. max = 5%

C.U.T.max=0,05Hmax= 5,00m

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

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..

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.03.2023 se avizează **favorabil/cu condiții nefavorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - **NUCLEU III TURISM URBAN MUNICIPIUL TURDA**, în municipiul Turda, Zona Stadion Municipal, jud. Cluj.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare și cu condiția obținerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 al.(2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect-șef**),

Soran CHEVEREȘAN

ȘEF S.U.A.T.,
Marin FĂNTĂNĂ

SC- 2ex.

ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U. SCUTIT lei cu chitanța fiscală nr. _____ ELIBERAT _____

ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. SCUTIT lei cu chitanța fiscală nr. _____ ELIBERAT _____

*1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz: - Primăria Municipiului; - Primăria Orașului; - Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.