

HOTĂRÂREA NR. 27

din data de 10.04.2025

**privind aprobarea P.U.Z./R.L.U CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda,
jud. Cluj**

Consiliul Local al Municipiului Turda întrunit în sesiune extraordinară din data de 10.04.2025.

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind aprobarea P.U.Z./R.L.U CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, proiect elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- necesitatea și oportunitatea aprobării Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. 10/10.11.2023 în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru investiția pusă;

- raportul de specialitate al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru nr. 27334 /05.12.2024, cu privire la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea P.U.Z./R.L.U CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj;

- referatul de aprobare – expunerea de motive nr. 43737 din 05.12.2024, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune aprobarea P.U.Z./R.L.U CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj;

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

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, 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, precum și ale 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 temeiul prevederilor art. 196, alin. 1, lit. a din Codul administrativ, aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.22 din 16.10.2024 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 27334 din __.11.2024, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr. 65216 Turda nr. cad. 65216, S=2.942mp, categorie de folosință vie, teren liber de construcții, proprietari tabulari MARIȘ MARIA LUCIA în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: **reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65216** Turda nr. cad. **65216**, S=2.942mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii a 2 locuințe individuale pe parcelă în zona unde conform restricțiilor din regulament PUG/RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidențial și specific viticol s-a studiat suprafața extinsă pe zona „Dealul Zânelor” cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. **Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.**

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

- **UTR:** UTR LR4 subzona Sz_LR4-01

- **Regim de construire:** izolat, – maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă, anexe gospodărești și viticole/ vinificație. *Zona de constructibilitate se va stabili în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal în funcție de condiționările zonei de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale.*

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă: minim H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, distanța conform OMS 119/2014 actualizat și republicat, NP 118/1999

- **Funcțiuni predominante:** Locuire individuală de tip rural - nu se modifică conf PUG/RLU.

- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, culturi agricole, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici – nu se modifică conf PUG/RLU.

- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari

- **Funcțiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflus de public și trafic rutier

- **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodărești și anexe viticole/ vinificație.

- Aspectul exterior al construcțiilor: se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare și adecvate sitului și funcțiunii zonei.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- **Hmax= 2 nivele supratereane** -nu se modifică conf PUG/RLU = (S)+P+1(M); Hmax cornisă=6,00m.

- **POTmax= 30% UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; POT realizat proiect = 15,84%

- **CUT_{max} = 0,3 UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect = 0,24
- **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%**, realizat proiect = 72,09%
- Retrageri:
- **Retragerea minimă față de aliniament str Dealul Zânelor** = 25,00 în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecție a conductei TRANSGAZ(conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicție de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
- **Retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică** = 0,60m.
- **Retrageri minime față de limita laterală sud-estică** = 3,00m
- **Retrageri minime față de limita posterioară** = zona de construibilitate în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și plantație de vie.
- **Circulații și accese:** accesul pietonal si auto se asigură din str. Dealul Zânelor domeniu public, aflată în nordul amplasamentului imobilului, propusă spre modernizare la o ampriza de 7,00m cu 2 benzi de 3,00m și trotuar pe latura sudică și rigolă, și propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsură ce zona se va mobila cu construcții. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. Necesarul de parcaje 1-2 locuri de parcare pentru 1 locuință.

Echipare tehnico-edilitară: Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent; Pe măsură ce zona se va mobila cu locuințe infrastructura edilitară se va extinde în mod obligatoriu pe str. Dealul Zânelor.

Amplasamentul ansamblului studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.

1. REȚELE DE APA

Alimentarea cu apa – prin puț forat (sursa proprie)

2. REȚELE DE CANALIZARE

Canalizare – bazin vidanjabil etanș; Sistem drenaj, apele de pe teren nu se vor scurge pe proprietățile vecine; Bazin de retenție min. 10mc – ape meteorice

3. REȚELE DE GAZE NATURALE

Nu este cazul, încălzirea se va face prin combustibil solid lemnos.

4. REȚELE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice, in sistem independent

Aceste soluții sunt provizorii pana la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.

- Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament locuințe

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.;

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul Arhitectului Șef și al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru 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, beneficiarului, Arhitectului Șef, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și 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,

Nap Adrian



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Elena Mihaela Mărginean.

VOTURI: pentru 20
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 20.

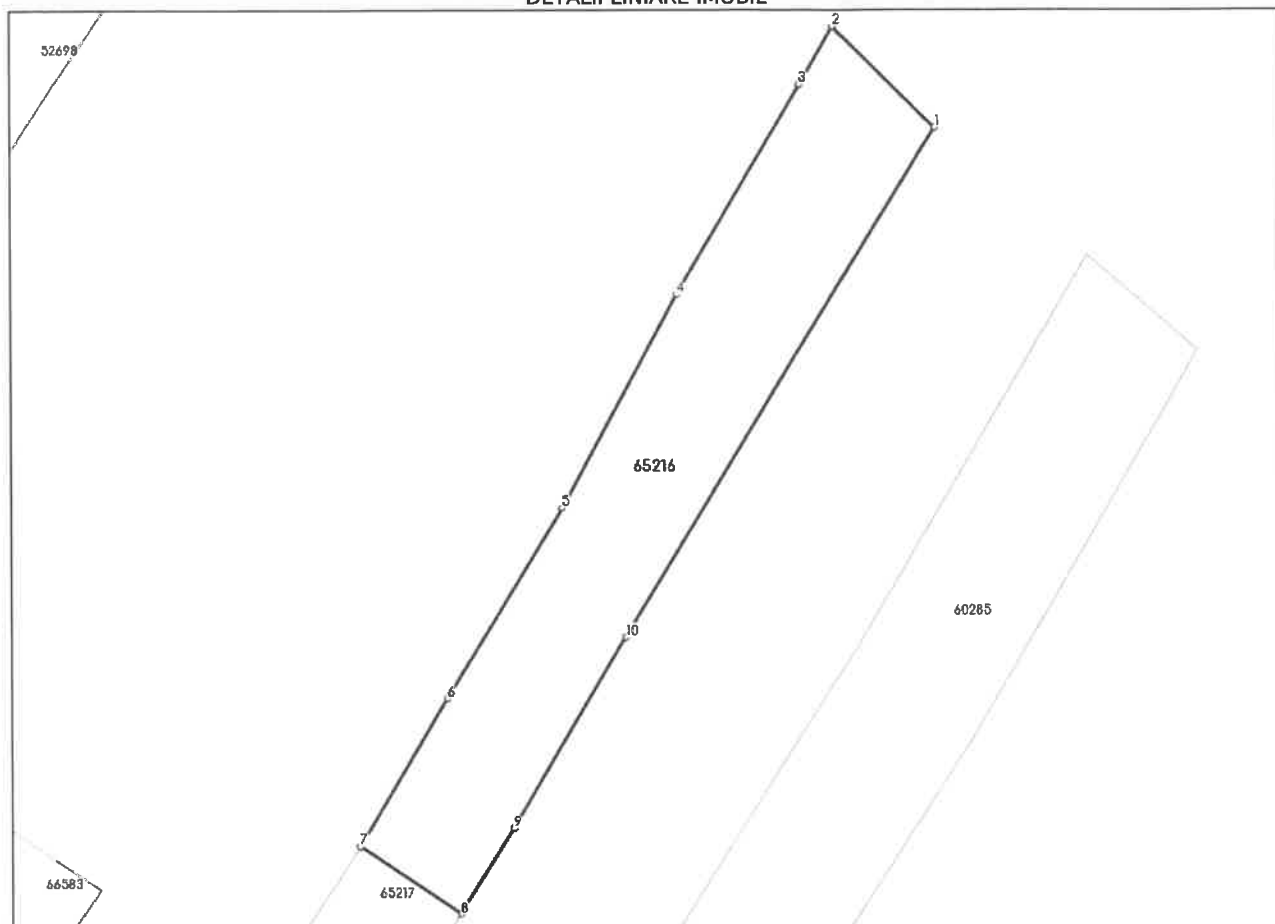
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65216	2.942	Terenul este neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	vie	DA	2.942	-	-	3054	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.405
2	3	10.495
3	4	38.242
4	5	37.936
5	6	34.932
6	7	26.989

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	19.037
8	9	15.655
9	10	34.974
10	1	93.455

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

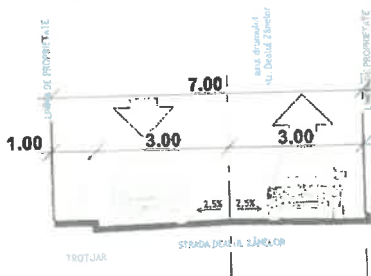
Data și ora generării,

09/04/2025, 08:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

"ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
Reglementări urbanistice - Detaliu
Scara 1:500

PROFIL TRANSVERSAL P.T.1



Legendă:

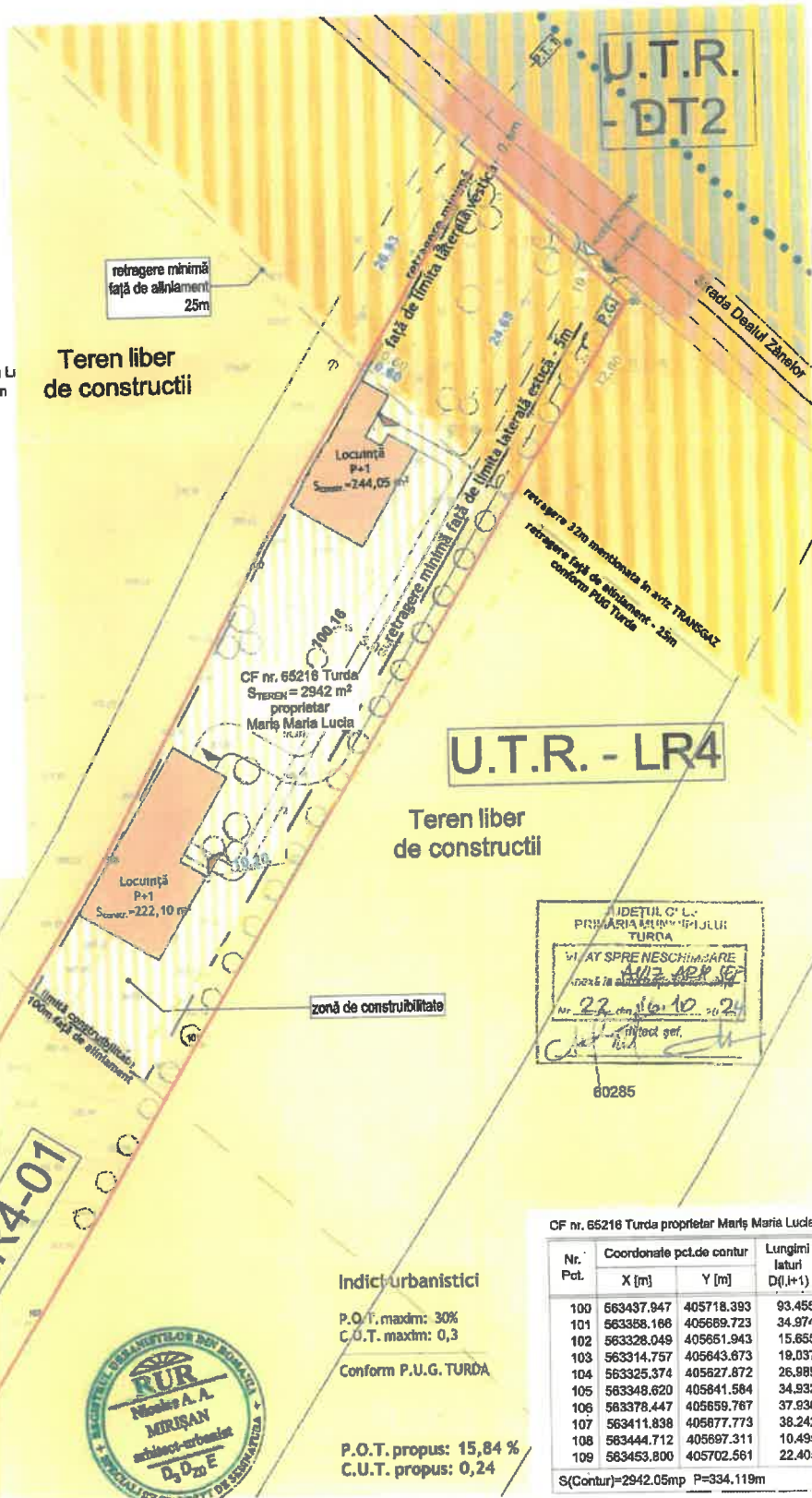
- ● ● Limita zonei studiate prin P.U.Z.
- LIMITA ZONĂ REGLEMENTATĂ - Sz_LR4-01
- PARCELA, nr. cad. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia
- Limita de constructibilitate - limita maximă a suprafeței în interiorul căreia pot fi amplasate viitoarele construcții
- Retragere față de aliniament
- Traseu conductă Transgaz
- Construcții propuse prin P.U.Z.
- Strada existentă drum local, str. Dealul Zânelor
- Zonă de protecție a conductului de Transgaz
- Zonă de constructibilitate
- ▲ Alei și platforme de incintă
- ▲ Acces auto pe parcelă
- ▲ Acces pietonal pe parcelă
- ▲ Acces propus în construcții
- Arbori, arbuști

Zonificare conform P.U.G.

- U.T.R. LR4 - Locuințe individuale de tip rural și culturi agricole
- U.T.R. DT2 - Zonă de unități industriale și servicii cu caracter industrial
- Zonă de căi de comunicație rutieră

JUDEȚUL: Cluj
Unitatea adm. - Terit. Turda
Adresa corpului de proprietate:
Loc. Turda, str. Dealul Zânelor, nr. 25
Intravilan
Obiectul: Plan de situație
Scopul: "Elaborare P.U.Z. ȘI OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
C.F. nr. 65216 Turda, nr. cad. 65216
Act administrativ nr. 195 din 19.06.2023
Beneficiar: Mariș Maria-Lucia
Executat: arh. Călin Santa

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagră 1075



JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TURDA
AVIZ SPRE NESCHEMARE
AVIZ
Nr. 22 din 16.10.2024
Intocmit de
60285

CF nr. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,j+1)
	X [m] Y [m]	
100	563437.947 405718.393	93.456
101	563388.166 405689.723	34.974
102	563328.049 405651.943	15.655
103	563314.757 405643.873	19.037
104	563325.374 405627.672	26.889
105	563348.620 405841.584	34.932
106	563378.447 405659.767	37.936
107	563411.838 405877.773	38.242
108	563444.712 405897.311	10.495
109	563453.800 405702.561	22.405

S(Contur)=2942.05mp P=334.119m

Indici urbanistici

P.O.T. maxim: 30%
C.O.T. maxim: 0,3
Conform P.U.G. TURDA
P.O.T. propus: 15,84 %
C.U.T. propus: 0,24



Bilanț teritorial C.F. nr. 65216 Turda

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	procent (%)	Suprafață (mp)	procent (%)
Construcții			466,15	15,84
Alei carosabile, trotuare			355,10	12,07
Spații verzi înierbate			2120,75	72,09

SC Atelier unu plus unu SRL
str. Soporului, nr. 8, A1, ap. 4
Cluj-Napoca, jud. Cluj

NUMELE
arh. Călin Santa

SEMNATURA
Scara: 1:500

Beneficiar:
Mariș Maria-Lucia
Adresa beneficiar:
Str. Dr. Ioan Rațiu, nr. 52-54, sc.A, et. 1, ap. 7, mun. Turda, jud. Cluj
Amplasament:
Str. Dealul Zânelor, nr. 25, mun. Turda, jud. Cluj
Titlu proiect:
"ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Proiect nr.
14/2023
Faza:
PUZ

