

Nr. proiect/data: 134/20.06.2022

Avizat

Compartiment Relația cu Consiliul Local

Jr. Adrian Vana

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului 1. Arhitect șef 2. Șef serviciu	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X	1.Soran Chevereșan 2.Marin Fântână	X	X

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5
X	X	Președinte, Paul Marius Sârbu	X	X

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobare P.U.Z./R.L.U.- Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în ședința extra/ordinară din data de _____;

În baza Avizului de Oportunitate emis de Primăria Turda nr.3 din 09.03.2021

Având în vedere Raportul S.U.A.T.C. nr. 10882/139/U din 30.05.2022

Ținând seama de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 3 pentru ecologie, protecția mediului, urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, investiții;

În conformitate cu prevederile 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;

În temeiul 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 și a Regulamentului de funcționare al Consiliului Local,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă P.U.Z./R.L.U.- Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/C.T.A.T.U. nr.20 din 30.05.2022. și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 10882/139/M/30.05.2022 cu crearea subzonelor funcționale LI4-1- zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, IS1 - zonă instituții și servicii publice, IS2 - zona funcțiuni administrative/servicii si activități industriale nepoluante. Subzonele LI4-1, IS1 și IS2 vor trece din UTR IN2 în UTR LI4 ca rezultat al restructurării zonei pentru delimitarea acestei UTR ca o zonă unitară funcțional și spațial. Zona din UTR IN2 cuprinsă între LI4-1, IS2 și LI4 pe care se propun grupările de parcaje va trece din UTR IN2 în UTR LI4 zonă.. Zonificare funcțională și indici urbanistici:

LI4-1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare - pentru ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare. Indici urbanistici: regim de înălțime de 9 etaje supraterane (P+8, P+M+7);Hmax=30m; nivelului parter fiind destinat în proporție de minim 50% funcțiunilor complementare locuirii POTmax=35%, CUTmax=2,70; Spații verzi minim 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, din care 5% spații verzi publice.

Servituți publice: Se propune trecerea unei suprafețe de teren de 671 mp din proprietatea privata a numiților Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian in proprietatea Municipiului Turda. Dezmembrarea suprafeței de teren de 671 mp se va face din imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, in suprafața actual de 7171 mp.

IS1- zonă instituții și servicii publice -pentru construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii. Indici urbanistici: regim de înălțime de 2 niveluri supraterane P+1; Hmax=10m; POTmax=65%; CUTmax=1,30; Spații verzi min 20%.

IS2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante – Indici urbanistici: regim de înălțime de 7 niveluri supraterane P+6; Hmax=25m; POTmax=50%, CUTmax=2,00; Spații verzi min 20%.

Pentru zonele care nu au fost tratate la nivel de detaliu în PUZ se vor elabora planuri urbanistice de detaliu PUD pentru incinte și spațiu public. Se va respecta legislația în vigoare privind spațiile verzi din intravilanul localităților

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și direcțiilor și serviciilor din Primăria Municipiului Turda, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

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

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre constă în aprobarea P.U.Z. - **Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale**, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

DATE GENERALE: *situația juridică* teren intravilan cu categorie de folosință curți construcții- cu nr. C.F. 57034 Turda, cad./el. 2327 S=7171,00 mp proprietatea lui **MAGDA ADRIAN MARIAN** în cotă de 2/4, cu titlu de drept cumpărare, și **MAIER MIHAI ANDREI** în cotă de 2/4, cu titlu de drept cumpărare

amplasament – teroriu intravilan aflat în în UTR IN2 la limita cu UTR LI4 cu vecinătăți: la nord- alee legătură între 2 segmente str. Tineretului și spațiu verde compact, domeniu public, la est- teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public, la sud- teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public, la vest- teren domeniu public.

PREVEDERI P.U.G./R.L.U. aprobate: U.T.R. IN2: **Localizare:** Cartierul Opișani. **Delimitări:** calea ferată, limita de proprietate a parcelelor de pe latura sudică a Str. Frăsinetului și latura vestică a Str. Mihai Viteazu, Str. Tineretului, limita intravilanului existent. **Funcțiunea dominantă:** Activități industriale nepoluante. **Funcțiuni complementare:** Nu are **Disponibilități de teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime diferit, stare bună. **Reglementări Propuse:** Permisuni: Se pot elibera certificate de urbanism pentru completarea și modificarea construcțiilor existente. Se pot elibera autorizații de construire pentru construcții noi ce reprezintă necesități ale unităților existente. Restricții: Nu se vor amplasa unități economice noi decât prin reorganizarea celor existente. Construcțiile propuse la mai puțin de 100m distanță de zona C.F. vor avea obligatoriu avizul S.N.C.F.R. **Indici De Control:** Se vor stabili la amplasarea fiecărui nou obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

Prevederi P.U.Z.: Prin prezentul PUZ se reglementează un areal pe care urmează a fi implementate atât investiții publice cât și private pentru restructurarea și modernizarea zonei, prin reconversia zonei industriale într-o zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni mixte cu reorganizarea circulației prin propunerea de străzi noi, desființarea garajelor existente și amenajarea de locuri de parcare pentru riverani și pentru dotările propuse cu funcțiuni complementare locuirii – grădiniță propusă pe terenul domeniu public din incinta actualei baze de Servicii Transport Public (STP) în partea de vest a terenului pe care se propune ansamblul rezidențial.

Pentru zona studiata prin prezentul PUZ Municipiul Turda are in planul de dezvoltare construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii, reamenajarea zonei ocupată de garaje auto prin desființarea acestora și amenajarea unor parcuri la standarde moderne, spatii verzi amenajate, reabilitarea iluminatului exterior, amplasarea de mobilier urban si de asemenea si infiintarea de noi zone de locuinte si functiuni mixte.

Suprafața totală a terenului reglementat urbanistic și juridic prin prezenta documentație urbanistică P.U.Z este de 34.588,00 mp și este alcătuit din 3 imobile teren astfel : Imobil teren nr.1 (care a generat PUZ ul) identificat prin CF nr. 57034 Turda, Nr. cad 57034, în suprafața de 7.171,00 mp, aflat în proprietatea persoanelor fizice Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian. Imobil teren nr.2 identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, în suprafața de 23.541,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Turda. Imobil teren nr.3 identificat prin CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819, în suprafața de 3.876,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Turda

Reglementări propuse: LI4-1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare cu amenajările aferente. Nivelul parter fiind destinat în proporție de minim 50% funcțiilor complementare locuirii Accesul se va face din bifurcația str. Tineretului aceasta având un profil propus de 9,00m. Se propun parcuri perimetral pe conturul terenului pentru locatari și clienții spațiilor cu funcțiuni complementare de la parterul ansamblului. Conf. RLU/PUG este prevăzut loc de joacă copii între corpurile ansamblului.

Indici urbanistici: regim de înălțime de 9 etaje supraterane (P+8, P+M+7); Hmax=30m; POTmax=35%, CUTmax=2,70; Spații verzi minim 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, din care 5% spații verzi publice.

Servituți publice: Se propune trecerea unei suprafețe de teren de 671 mp din proprietatea privată a numitorilor Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian în proprietatea Municipiului Turda. Dezmembrarea suprafeței de teren de 671 mp se va face din imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, în suprafața actuală de 7171 mp.

IS1 - zonă instituții și servicii publice - construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii. Indici urbanistici: regim de înălțime de 2 niveluri supraterane P+1; Hmax=10m; POTmax=65%; CUTmax=1,30; Spații verzi min 20%.

IS2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante – Indici urbanistici: regim de înălțime de 7 niveluri supraterane P+6; Hmax=25m; POTmax=50%, CUTmax=2,00; Spații verzi min 20%.

PROPUNERE: se propune avizarea în Comisia nr.3 a C.L.M.T.: **P.U.Z. - Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale**, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

PRIMAR,
Cristian Octavian MATEI



RAPORT

privind

PUZ/RLU – Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind PUZ/RLU – Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

INIȚIATOR: Primarul municipiului Turda, Cristian Octavian Matei

DATE DESPRE IMOBIL: – *situația juridică:*) teren intravilan cu categorie de folosință curți construcții-cu nr. C.F. 57034 Turda, cad./el. 2327 S=7171,00 mp proprietatea lui MAGDA ADRIAN MARIAN în cotă de 2/4, cu titlu de drept cumpărare, și MAIER MIHAI ANDREI în cotă de 2/4, cu titlu de drept cumpărare. *Amplasament:* teritoriu intravilan aflat în în UTR IN2 la limita cu UTR LI4 cu vecinătăți: la nord- alee legătură între 2 segmente str. Tineretului și spațiu verde compact, domeniu public, la est- teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public, la sud- teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public, la vest- teren domeniu public;

PROIECTANT: S.C. LSS CONSULTING S.R.L. ,str. C-tin Brâncoveanu, ap.3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Chișu Cosmin (D,E);

PREVEDERI P.U.G./R.L.U. aprobate: **U.T.R. IN2: Localizare:** Cartierul Oprișani. **Delimitări:** calea ferată, limita de proprietate a parcelelor de pe latura sudică a Str. Frăsinetului și latura vestică a Str. Mihai Viteazu, Str. Tineretului, limita intravilanului existent. **Funcțiunea dominantă:** Activități industriale nepoluante. **Funcțiuni complementare:** Nu are **Disponibilități de teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime diferit, stare bună. **Reglementări Propuse:** Permisuni: Se pot elibera certificate de urbanism pentru completarea și modificarea construcțiilor existente. Se pot elibera autorizații de construire pentru construcții noi ce reprezintă necesități ale unităților existente. Restricții: Nu se vor amplasa unități economice noi decât prin reorganizarea celor existente. Construcțiile propuse la mai puțin de 100m distanță de zona C.F. vor avea obligatoriu avizul S.N.C.F.R. **Indici De Control:** Se vor stabili la amplasarea fiecărui nou obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice. **Zona este grevată:** Zona de protecție a căii ferate. Construcțiile propuse la mai puțin de 100m distanță de limita C.F. vor avea obligatoriu avizul SNCFR

Prevederi P.U.Z.:

Prin prezentul PUZ se reglementează un areal pe care urmează a fi implementate atât investiții publice cât și private pentru restructurarea și modernizarea zonei, prin reconversia zonei industriale într-o zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni mixte cu reorganizarea circulației prin propunerea de străzi noi, desființarea garajelor existente și amenajarea de locuri de parcare pentru riverani și pentru dotările propuse cu funcțiuni complementare locuirii – grădiniță propusă pe terenul domeniu public din incinta actualei baze de Servicii Transport Public (STP) în partea de vest a terenului pe care se propune ansamblul rezidențial.

Ținând cont de relocarea unei parti importante a activitatii de transport desfasurata în prezent de catre TUP SRL la viitoarea Autobaza de pe strada Stadionului, există posibilitatea de reamenajare din punct de vedere urbanistic si functional a actualei platforme a bazei de transport in vederea susținerii unor viitoare proiecte de dezvoltare ale Municipiului Turda.

Pentru zona studiata prin prezentul PUZ Municipiul Turda are in planul de dezvoltare construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii, reamenajarea zonei ocupată de garaje auto prin desființarea acestora și amenajarea unor parcuri la standarde moderne, spatii verzi amenajate, reabilitarea iluminatului exterior, amplasarea de mobilier urban si de asemenea si infiintarea de noi zone de locuinte si functiuni mixte cu scopul de a obține beneficii atat din punct de vedere social cât si din punct de vedere economic prin cresterea veniturilor realizate de catre Primaria Municipiului Turda prin intermediul taxelor si impozitelor incasate.

Zona studiata/reglementata se afla in partea de sud-estica al Municipiului Turda, in cartierul Oprisani, zona LI4_1 propusă pentru funcțiune rezidențială fiind accesibilă dintr-o alee, bifurcație a străzii Tineretului, zona IS1 institutii si servicii publice pentru dotărea grădinița, are acces din prelungirea aceleiași aleei, zona IS2 propusă pentru funcțiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante având acces din str. Mihai

Viteazul.

În vecinătatea amplasamentului reglementat există blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4, blocuri cu funcțiuni mixte înspre capatul nordic al străzii Tineretului cu regim de înălțime P+Mezanin+7(8) etaje unde parterul și mezaninul este ocupat de spații comerciale, un imobil cu regimul de înălțime P+7E+Er la nord de amplasamentul studiat, imobile de locuințe unifamiliale pe latura vestică respective activități industriale, servicii și de depozitare pe latura sudică.

Pentru amplasamentul reglementat se propun spații verzi în procent de 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor din care 5% spații verzi publice.

Suprafața totală a terenului reglementat urbanistic și juridic prin prezenta documentație urbanistică P.U.Z este de 34.588,00 mp și este alcatuit din 3 imobile teren astfel :

- Imobil teren nr.1 (care a generat PUZ ul) identificat prin CF nr. 57034 Turda, Nr. cad 57034, în suprafața de 7.171,00 mp, aflat în proprietatea persoanelor fizice Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian
- Imobil teren nr.2 identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, în suprafața de 23.541,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Turda
- Imobil teren nr.3 identificat prin CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819, în suprafața de 3.876,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Turda

Se propune modificarea destinației zonei studiate aflate în UTR IN2 la limita cu UTR LI4 din cea de activități industriale nepoluante prin crearea următoarelor subzone funcționale și trecerea lor în UTR LI4, delimitate de limitele cadastrale ale imobilelor proprietăți private și publice:

LI4-1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare - pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare cu amenajările aferente pentru imobil teren în suprafața de 7171 mp, identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034 aflat în proprietatea privată a lui Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian

IS1 - zonă instituții și servicii publice - imobil teren în suprafața actuală de 3876 mp, identificat prin CF nr.65819 Turda, nr.cad. 65819 aflat în proprietatea publică a Municipiului Turda

IS2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante – imobil teren în suprafața de 23541 mp, identificat prin CF ul nr. 65818 Turda, nr.cad. 65818 aflat în proprietatea publică a Municipiului Turda

Prezentul PUZ înglobează proiecte în curs ale administrației publice locale de amenajare a spațiilor publice din cartierele municipiului Turda – ex. Proiect Oprisani 4A.

Propuneri din oficiu SUATC.:

- Ansamblul rezidențial va avea funcțiuni mixte suprafața nivelului parter fiind destinat în proporție de minim 50% funcțiilor complementare locuirii - comerciale, servicii nepoluante, birouri, medicale.
- Se vor asigura locuri de parcare în incinte conf. HGR 525/1996, suplimentar se pot asigura locuri de parcare necesare prin închiriere pe o rază de 250m față de amplasament
- Subzonele LI4-1, IS1 și IS2 vor trece din UTR IN2 în UTR LI4 ca rezultat al restructurării zonei pentru delimitarea acestei UTR ca o zonă unitară funcțional și spațial.
- Zona din UTR IN2 cuprinsă între LI4-1, IS2 și LI4 pe care se propun grupările de parcaje va trece din UTR IN2 în UTR LI4 aceasta fiind zona pe care o deservește aceste parcaje.
- Construcțiile care se vor menține sau se vor propune în subzona IS2 vor asigura servicii, dotări și funcțiuni administrative complementare locuirii din zonă prin schimbarea destinației și reconfigurare în defavoarea activităților industriale care nu se vor mai autoriza în această subzonă.
- Se va respecta legislația în vigoare privind spațiile verzi din intravilanul localităților
- Spațiul verde propus spre zona industrială din sudul amplasamentului va fi amenajat cu vegetație înaltă și medie pentru a avea un rol de barieră verde între zona studiată cu funcțiune de locuire, dotări și servicii, și cea industrială.
- Pentru zonele care nu au fost tratate la nivel de detaliu în PUZ se vor elabora planuri urbanistice de detaliu PUD pentru incinte și spațiu public

Reglementări propuse: LI4-1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare cu amenajările aferente.

Ansamblul rezidențial propus este compus din 2 corpuri cu câte 2 tronsoane decalate pe direcția est-vest, cu regim de înălțime de 9 nivele supraterane (P+8, P+M+7). La parter se vor autoriza funcțiuni complementare locuirii - comerciale, servicii, birouri, medicale iar etajele vor avea apartamente de locuit.

Accesul se va face din bifurcația str. Tineretului aceasta având un profil propus de 9,00m. Se propun parcuri perimetral pe conturul terenului pentru locatari și clienții spațiilor cu funcțiuni complementare de la parterul

ansamblului. Conf. RLU/PUG este prevăzut loc de joacă copii între corpurile ansamblului.

Indici urbanistici: regim de înălțime de 9 etaje supraterane (P+8, P+M+7); Hmax=30m; POTmax=35%, CUTmax=2,70; Spații verzi minim 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, din care 5% spații verzi publice.

Servituți publice: Se propune trecerea unei suprafețe de teren de 671 mp din proprietatea privată a numiților Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian în proprietatea Municipiului Turda. Dezmembrarea suprafeței de teren de 671 mp se va face din imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, în suprafața actuală de 7171 mp.

IS1 - zonă instituții și servicii publice - construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii. Indici urbanistici: regim de înălțime de 2 niveluri supraterane P+1; Hmax=10m; POTmax=65%; CUTmax=1,30; Spații verzi min 20%.

IS2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante – Indici urbanistici: regim de înălțime de 7 niveluri supraterane P+6; Hmax=25m; POTmax=50%, CUTmax=2,00; Spații verzi min 20%.

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal pe terenul reglementat prin PUZ se realizează:

- accese pietonale propuse din bifurcație str. Tineretului în nord și est și din str. Mihai Viteazu în sud-vest

- accese auto propuse din bifurcație str. Tineretului în nord și est și din str. Mihai Viteazu în sud-vest

Echipare tehnico-edilitară: există posibilități de racordare la utilități în zona conform avizelor obținute de la deținătorii de rețele.

Se vor notifica și se vor obține acordurile proprietarilor imobilelor reglementate în PUZ/RLU

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ pentru lucrările care implică în orice fel - direct sau indirect - proprietatea privată care a generat prezentul PUZ..

PROPUNERE SERVICIU U.A.T.: se propune avizarea în Comisia nr.3 a C.L.M.T.: P.U.Z/RLU.- Construire două hale industriale, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, bransamente și racorduri la utilități, municipiul Turda, Str. Cotită, nr. 16, jud. Cluj cu următorii indici urbanistici: Regim de înălțime maxim: 2 niveluri supraterane P+1, h maxim= 12,00m, P.O.T. maxim = 60%. C.U.T. maxim = 1,2. Zone verzi min 20,0%.

Arhitect Șef,
arh. Soran Chevereșan



ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FĂNTĂNĂ



MF/2ex.



Arhitect - șef

Urmare a cererii adresate de *1) **MAGDA ADRIAN MARIAN**, cu domiciliul/sediul *2)) în județul Cluj, municipiul Turda, str. Constantin Brâncuși ,nr.6, cod poștal _ , bl.-, sc.-. et.-, ap.5, telefon/fax 0749276003, e-mail ala_931@yahoo.com, înregistrată la nr. 10882/139 din 12.04.2022. 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. 3/09.03.2022, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 21.04.2022 se emite

AVIZ FAVORABIL Nr. 20 / 30.05.2022

pentru Planul urbanistic zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru*3) Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 21.04.2022

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

cu următoarele condiții

Inițiator: persoană fizică, **MAGDA ADRIAN MARIAN și MAIER MIHAI ANDREI**

Proiectant: S.C. LSS CONSULTING S.R.L. ,str. C-tin Brâncoveanu, ap.3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cosmin Chișu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriu intravilan aflat în în **UTR IN2** la limita cu **UTR LI4** cu vecinătăți:

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

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R. IN2: Localizare: Cartierul Opișani. **Delimitări:** calea ferată, limita de proprietate a parcelelor de pe latura sudică a Str. Frâsinetului și latura vestică a Str. Mihai Viteazu, Str. Tineretului, limita intravilanului existent. **Funcțiunea dominantă:** Activități industriale nepoluante. **Funcțiuni complementare:** Nu are **Disponibilități de teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime diferit, stare bună. **Reglementări Propuse:** Permisuni: Se pot elibera certificate de urbanism pentru completarea și modificarea construcțiilor existente. Se pot elibera autorizații de construire pentru construcții noi ce reprezintă necesități ale unităților existente. **Restricții:** Nu se vor amplasa unități economice noi decât prin reorganizarea celor existente. Construcțiile propuse la mai puțin de 100m distanță de zona C.F. vor avea obligatoriu avizul S.N.C.F.R. **Indici De Control:** Se vor stabili la amplasarea fiecărui nou obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

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



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Zona este grevată: Zona de protecție a căii ferate. Construcțiile propuse la mai puțin de 100m distanță de limita C.F. vor avea obligatoriu avizul SNCFR.

PROPUNERILE P.U.Z./R.L.U:

Prin prezentul PUZ se reglementează un areal pe care urmează a fi implementate atât investiții publice cât și private pentru restructurarea și modernizarea zonei, prin reconversia zonei industriale într-o zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni mixte cu reorganizarea circulației prin propunerea de străzi noi, desființarea garajelor existente și amenajarea de locuri de parcare pentru riverani și pentru dotările propuse cu funcțiuni complementare locuirii – grădiniță propusă pe terenul domeniu public din incinta actualei baze de Servicii Transport Public (STP) în partea de vest a terenului pe care se propune ansamblul rezidențial.

Ținând cont de relocarea unei parti importante a activității de transport desfasurata în prezent de catre TUP SRL la viitoarea Autobaza de pe strada Stadionului, există posibilitatea de reamenajare din punct de vedere urbanistic si functional a actualei platforme a bazei de transport in vederea susținerii unor viitoare proiecte de dezvoltare ale Municipiului Turda.

Pentru zona studiata prin prezentul PUZ Municipiul Turda are in planul de dezvoltare construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii, reamenajarea zonei ocupată de garaje auto prin desființarea acestora și amenajarea unor parcuri la standarde moderne, spații verzi amenajate, reabilitarea iluminatului exterior, amplasarea de mobilier urban si de asemenea si infiintarea de noi zone de locuinte si functiuni mixte cu scopul de a obține beneficii atat din punct de vedere social cât si din punct de vedere economic prin cresterea veniturilor realizate de catre Primaria Municipiului Turda prin intermediul taxelor si impozitelor incasate.

Zona studiata/reglementata se afla in partea de sud-estica al Municipiului Turda, in cartierul Oprisani, zona LI4_1 propusă pentru funcțiuni rezidențială fiind accesibilă dintr-o alee, bifurcație a străzii Tineretului, zona IS1 institutii si servicii publice pentru dotarea grădinița, are acces din prelungirea aceleiași aleei, zona IS2 propusă pentru funcțiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante având acces din str. Mihai Viteazul.

In vecinătatea amplasamentului reglementat există blocuri de locuinte cu regim de înălțime P+4, blocuri cu functiuni mixte inspre capatul nordic al străzii Tineretului cu regim de inaltime P+Mezanin+7(8) etaje unde parterul si mezaninul este ocupat de spatii comerciale, un imobil cu regimul de inaltime P+7E+Er la nord de amplasamentul studiat, imobile de locuinte unifamiliale pe latura vestica respective activitati industriale, servicii si de depozitare pe latura sudica.

Pentru amplasamentul reglementat se propun spatii verzi in procent de 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor din care 5% spatii verzi publice.

Suprafața totala a terenului reglementat urbanistic si juridic prin prezenta documentație urbanistica P.U.Z este de 34.588,00 mp si aste alacatuuit din 3 imobile teren astfel :

- Imobil teren nr.1 (care a generat PUZ ul) identificat prin CF nr. 57034 Turda, Nr. cad 57034, in suprafata de 7.171,00 mp, aflat in proprietatea persoanelor fizice Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian
- Imobil teren nr.2 identificat prin CF nr. 65818 Turda, Nr. cad 65818, in suprafata de 23.541,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda
- Imobil teren nr.3 identificat prin CF nr. 65819 Turda, Nr. cad 65819, in suprafata de 3.876,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Turda

Se propune modificarea destinației zonei studiate aflate in **UTR IN2** la limita cu **UTR LI4** din cea de activități industriale nepoluante prin crearea următoarelor subzone funcționale și trecerea lor în **UTR LI4**, delimitate de limitele cadastrale ale imobilelor proprietăți private și publice:

- LI4-1** - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare - pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare cu amenajările aferente pentru imobil teren in suprafata de 7171 mp, identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034 aflat in proprietatea privată a lui Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian
- IS1** - zonă instituții și servicii publice - imobil teren in suprafata actuala de 3876 mp, identificat prin CF nr.65819 Turda, nr.cad. 65819 aflat in proprietatea publică a Municipiului Turda
- IS2** - Zona functiuni administrative/servicii si activitati industriale nepoluante – imobil teren în suprafata de 23541 mp, identificat prin CF ul nr. 65818 Turda, nr.cad. 65818 aflat in proprietatea publică a Municipiului Turda



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Prezentul PUZ înglobează proiecte în curs ale administrației publice locale de amenajare a spațiilor publice din cartierele municipiului Turda – ex. Proiect Oprisani 4A

Zonificare funcțională, reglementări și indici urbanistici:

LI4-1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare mixte pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare cu amenajările aferente.

Ansamblul rezidențial propus este compus din 2 corpuri cu câte 2 tronsoane decalate pe direcția est-vest, cu regim de înălțime de 9 nivele supraterane (P+8, P+M+7). La parter vor fi funcțiuni complementare locuirii - comerciale, servicii, birouri, medicale iar etajele vor avea apartamente de locuit.

Accesul se va face din bifurcația str. Tineretului aceasta având un profil propus de 9,00m. Se propun parcări perimetral pe conturul terenului pentru locatari și clienții spațiilor cu funcțiuni complementare de la parterul ansamblului. Conf. RLU/PUG este prevăzut loc de joacă copii între corpurile ansamblului.

Indici urbanistici: regim de înălțime de 9 etaje supraterane (P+8, P+M+7); Hmax=30m; POTmax=35%, CUTmax=2,70; Spații verzi 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, din care 5% spații verzi publice

Servituți publice:

Se propune trecerea unei suprafețe de teren de 671 mp din proprietatea privată a numitorilor Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian în proprietatea Municipiului Turda. Dezmembrarea suprafeței de teren de 671 mp se va face din imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, în suprafața actuală de 7171 mp.

IS1 - zonă instituții și servicii publice - construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii. Indici urbanistici: regim de înălțime de 2 niveluri supraterane P+1; Hmax=10m; POTmax=65%; CUTmax=1,30; Spații verzi min 20%.

IS2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante – Indici urbanistici: regim de înălțime de 7 niveluri supraterane P+6; Hmax=25m; POTmax=50%, CUTmax=2,00; Spații verzi min 20%.

Echipare edilitară: se va racorda la rețelele existente în zonă conform avizelor obținute de la deținătorii acestora

Propuneri din oficiu SUATC.:

- Ansamblul rezidențial va avea funcțiuni mixte suprafața nivelului parter fiind destinat în proporție de minim 50% funcțiilor complementare locuirii - comerciale, servicii nepoluante, birouri, medicale.
- Se vor asigura locuri de parcare în incinte conf. HGR 525/1996, suplimentar se pot asigura locuri de parcare necesare prin închiriere pe o rază de 250m față de amplasament
- Subzonele LI4-1, IS1 și IS2 vor trece din UTR IN2 în UTR LI4 ca rezultat al restructurării zonei pentru delimitarea acestei UTR ca o zonă unitară funcțional și spațial.
- Zona din UTR IN2 cuprinsă între LI4-1, IS2 și LI4 pe care se propun grupările de parcaje va trece din UTR IN2 în UTR LI4 aceasta fiind zona pe care o deservește aceste parcaje.
- Construcțiile care se vor menține sau se vor propune în subzona IS2 vor asigura servicii, dotări și funcțiuni administrative complementare locuirii din zonă prin schimbarea destinației și reconfigurare în defavoarea activităților industriale care nu se vor mai autoriza în această subzonă.
- Se va respecta legislația în vigoare privind spațiile verzi din intravilanul localităților
- Spațiul verde propus spre zona industrială din sudul amplasamentului va fi amenajat cu vegetație înaltă și medie pentru a avea un rol de barieră verde între zona studiată cu funcțiune de locuire, dotări și servicii, și cea industrială.
- Pentru zonele care nu au fost tratate la nivel de detaliu în PUZ se vor elabora planuri urbanistice de detaliu PUD pentru incinte și spațiu public

Zonificare funcțională, reglementări și indici urbanistici:

LI4-1 - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective și funcțiuni complementare cu amenajările aferente. Nivelul parter fiind destinat în proporție de minim 50% funcțiilor complementare locuirii

Accesul se va face din bifurcația str. Tineretului aceasta având un profil propus de 9,00m. Se propun parcări perimetral pe conturul terenului pentru locatari și clienții spațiilor cu funcțiuni complementare de la parterul ansamblului. Conf. RLU/PUG este prevăzut loc de joacă copii între corpurile ansamblului.

Indici urbanistici: regim de înălțime de 9 etaje supraterane (P+8, P+M+7); Hmax=30m; POTmax=35%, CUTmax=2,70; **Spații verzi minim 25% dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, din care 5% spații verzi publice.**



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Servituți publice: Se propune trecerea unei suprafețe de teren de 671 mp din proprietatea privată a numitorilor Maier Mihai Andrei și Magda Adrian Marian în proprietatea Municipiului Turda. Dezmembrarea suprafeței de teren de 671 mp se va face din imobilul teren identificat prin CF nr.57034 Turda, nr.cad.57034, în suprafața actuală de 7171 mp.

IS1 - zonă instituții și servicii publice - construirea unei creșe cu capacitatea de 7 grupe / 70 copii. Indici urbanistici: regim de înălțime de 2 niveluri supraterane P+1; Hmax=10m; POTmax=65%; CUTmax=1,30; Spații verzi min 20%.

IS2 - Zona funcțiuni administrative/servicii și activități industriale nepoluante – Indici urbanistici: regim de înălțime de 7 niveluri supraterane P+6; Hmax=25m; POTmax=50%, CUTmax=2,00; Spații verzi min 20%.

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal pe terenul reglementat prin PUZ se realizează;
- accese pietonale propuse din bifurcație str. Tineretului în nord și est și din str. Mihai Viteazu în sud-vest
- accese auto propuse din bifurcație str. Tineretului în nord și est și din str. Mihai Viteazu în sud-vest

Echipare tehnico-edilitară: există posibilități de racordare la utilități în zona conform avizelor obținute de la deținătorii de rețele.

Se vor notifica și se vor obține acordurile proprietarilor imobilelor reglementate în PUZ/RLU

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ pentru lucrările care implică în orice fel - direct sau indirect - proprietatea privată care a generat prezentul PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.04.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - **Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, bransamente și racorduri la utilități, operațiuni notariale**, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

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

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 construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

(Arhitect-șef**),

INTOCMIT- ȘEF S.U.A.T.,
Marin FĂNTĂNĂ - 4ex

ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U. 16,0 LEI cu chitanța fiscală nr. _____ ELIBERAT _____

ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. 212,0 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.



REGULAMENT LOCAL

DE IMPLICARE A PUBLICULUI PRIVIND ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM IN MUNICIPIUL TURDA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
Nr. 10882/139 din 30.05.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind avizarea documentației: P.U.Z./RLU – **Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale**, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

Având în vedere Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere procedura prevăzută în H.C.L.M.T. nr.178/2013. privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului privind elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Turda;

Se întocmește **Raportul informării și consultării publicului – a elaborării propunerilor P.U.Z./R.L.U.** aferente documentației: P.U.Z./RLU **Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale**, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj.

Nr. înregistrare : 10882/139/19.04.2022

Amplasament: intravilanul municipiului Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj

Beneficiar: persoană fizică, **MAGDA ADRIAN MARIAN** și **MAIER MIHAI ANDREI**, județul Cluj, municipiul Turda, str. Constantin Brâncuși ,nr.6, ap.5

Proiectant : S.C. LSS CONSULTING S.R.L. ,str. C-tin Brâncoveanu, ap.3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, spec.cu drept de semnătură RUR: arh. Chișu Cosmin (D,E)

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

În urma analizării în C.T.A.T.U. a oportunității proiectului și emiterii Avizului de oportunitate nr. nr.3 din 9.03.2021 materialul trimis de către proiectant arhitectului șef cu faza de propuneri PUZ, s-a predat/transmis către responsabilul cu site-ul Primăriei Turda în data de 26.04.2022.

Data de începere anunț pe site: 26.04.2022.

Perioada de consultare: 27.04.2022 – 22.05.2022

Răspuns la eventuale sesizări: 23.05.2022 – 27.05.2022

Formele de consultare:

- afișarea pe site-ul oficial: <http://primariaturda.ro/primaria-turda/informatii-publice/anunturi/>
- expunerea proiectului la Centrul de Informare a Cetățenilor /în holul Ghișeului Unic al Primăriei Turda
- expunerea pe panoul de afișaj pe amplasament .

La Primăria municipiului Turda nu s-a înregistrat în scris nici o notificare, sesizare sau observație referitor la PUZ, respectiv nici verbal .

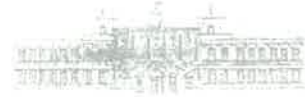
Având în vedere că s-au parcurs etapele de informare și consultare a publicului – anunț de elaborare propuneri PUZ – în conformitate cu H.C.L.M.T.nr.178/2013, se poate începe etapa de avizare și aprobare pentru P.U.Z./R.L.U. - **Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, împrejurire, amenajări exterioare, bransamente si racorduri la utilități, operațiuni notariale**, în municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26B, jud. Cluj.

ȘEF SERVICIU SUATC,
Marin Fântână

INTOCMIT,
arh. Cheveresan Soran



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL – PRIMĂRIA TURDA



F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către UAT de bază

ANEXA nr.3

La Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Turda

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Aprobat,
Primar,
Cristian Octavian MATEI



Ca urmare a cererii adresate de *1) **MAGDA ADRIAN MARIAN**, cu domiciliul în municipiul Turda, str. Constantin Brâncuși ,nr.6, cod poștal _ , bl.-, sc.-. et.-, ap.5, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 3194/149 din 01.02.2022

în conformitate cu prevederile Legei nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE / INIȚIERE/
Nr. 3 /09.03.2022**

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

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

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

Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul se află în **UTR IN2** la limita cu **UTR LI4** și este delimitat:
la nord - alee legătură între 2 segmente str. Tineretului și spațiu verde compact, domeniu public
la est - teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public
la sud - teren bază Servicii Transport Public (STP), domeniu public
la vest - teren domeniu public;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: în

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

se vor notifica și se vor obține acordurile proprietarilor imobilelor studiate în PUZ/RLU

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

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

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

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

Arhitect-șef,
Soran CHEVERESAN



Șef S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNĂ



INTOCMIT-S.U.A.T.C.
SC-4ex.

*1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calităților solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII

Caută



Informații Publice

Rapoarte

Transparența datelor
cu caracter personalRegistrul Unic al
Transparenței
Intereselor

Locuințe ANL

Autorizații taxi

Angajări

Anunțuri colective
sau individuale

Municipiul Oficial (Local)

ste debitori

roiecte POR 2014 –
2020chemă ajutor
financiarcitații bunuri
imobiliareTerenuri agricole de
vânzare

Achiziții publice

Anunțuri

Dispozițiile Primarului

Declaratii de avere si
de interese

Conturi iban

Bugetul și execuție
bugetarăFinanțare prin legea
350 / 2005Declarația de aderare
SNA 2016 – 2020Politica în
domeniul
calității

🕒 26 aprilie 2022



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII
privind propunerile cuprinse în:**

**PLANUL URBANISTIC ZONAL
pentru**

**PUZ/RLU – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE,
AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI
OPERATIUNI NOTARIALE strada Tineretului nr. 26B, Municipiul Turda, jud. Cluj**

Inițiator:

MAGDA ADRIAN MARIAN și MAIER MIHAI ANDREI
str. Constantin Brâncuși nr.6, Turda, jud. Cluj
str. Ion Sion nr.15, Turda, jud. Cluj,

Consultare în perioada:

Mențiune : datorită situației de
epidemie cu Covid-19 nu se fac
întâlniri directe cu populația
Eventuale observații sau sesizări vă
rugăm să fie depuse online,
răspunsurile se vor transmite tot pe
această cale.

27.04.2022 – 22.05.2022

Mail: contact@primariaturda.ro

**Răspunsul la observații în
perioada:**

23.05.2022 – 27.05.2022

Consultare directă:

Documentație PUD expusă la Primăria Municipiului

Mențiune : datorită situației de epidemie cu Covid-19 nu se fac întâlniri directe cu populația. În cazuri speciale publicul va fi primit pentru consultare în holul porții de access a Primăriei

Turda, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.28, și hol Ghișeu Unic, p-ța 1 Decembrie 1918, nr.33 între orele 8.00-14.00

Consultare pe site-ul Primăriei Turda:

< www.primariaturda.ro >

Consultare la amplasament:

Panou expus la amplasament, str. Tineretului nr.26B, municipiul Turda, județul Cluj

Persoane responsabile cu informarea și consultarea publicului, din cadrul Primăriei Municipiului Turda:

- Șef serviciu SUATC Marin Fântână – cam.25,
- consilier, arh. Chevereșan Soran – cam.23

DOCUMENTE

- 1 00_PANOU CONSULTARE_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 2 01_CU_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 3 02_AVIZ OPORTUNITATE_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 4 03_RLU+MEMORIU_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 5 04_U.01 PLAN DE INCADRARE IN ORAS_PUG_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 6 05_U.02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 7 06_U.03 PLAN SITUATIE EXISTENTA-ZONIFICARE UTR_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 8 07_U.04 PLAN ZONIFICARE PROPUSA_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 9 08_U.05 PLAN REGLEMENTARI_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 10 09_U.06 PLAN MOBILARE_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 11 10_U.07 PLAN REGIM JURIDIC EXISTENT_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 12 11_U.08 REGIM JURIDIC PROPUȘ_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 13 12_U.09 PLAN REȚELE EDILITARE_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 14 13_U.10 STUDIU DE INSORIRE – 21 IUNIE_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA
- 15 14_U.11 STUDIU DE INSORIRE – 21 DECEMBRIE_PUZ_ANSAMBLU REZIDENTIAL_TINERETULUI_26B_MAGDA

Data anunţului : 26.04.2022



PROPUNERE DE ELABORARE: PLAN URBANISTIC ZONAL:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI OPERATIUNI NOTARIALE
str. Tineretului, nr.26B, Turda, jud.Cluj**

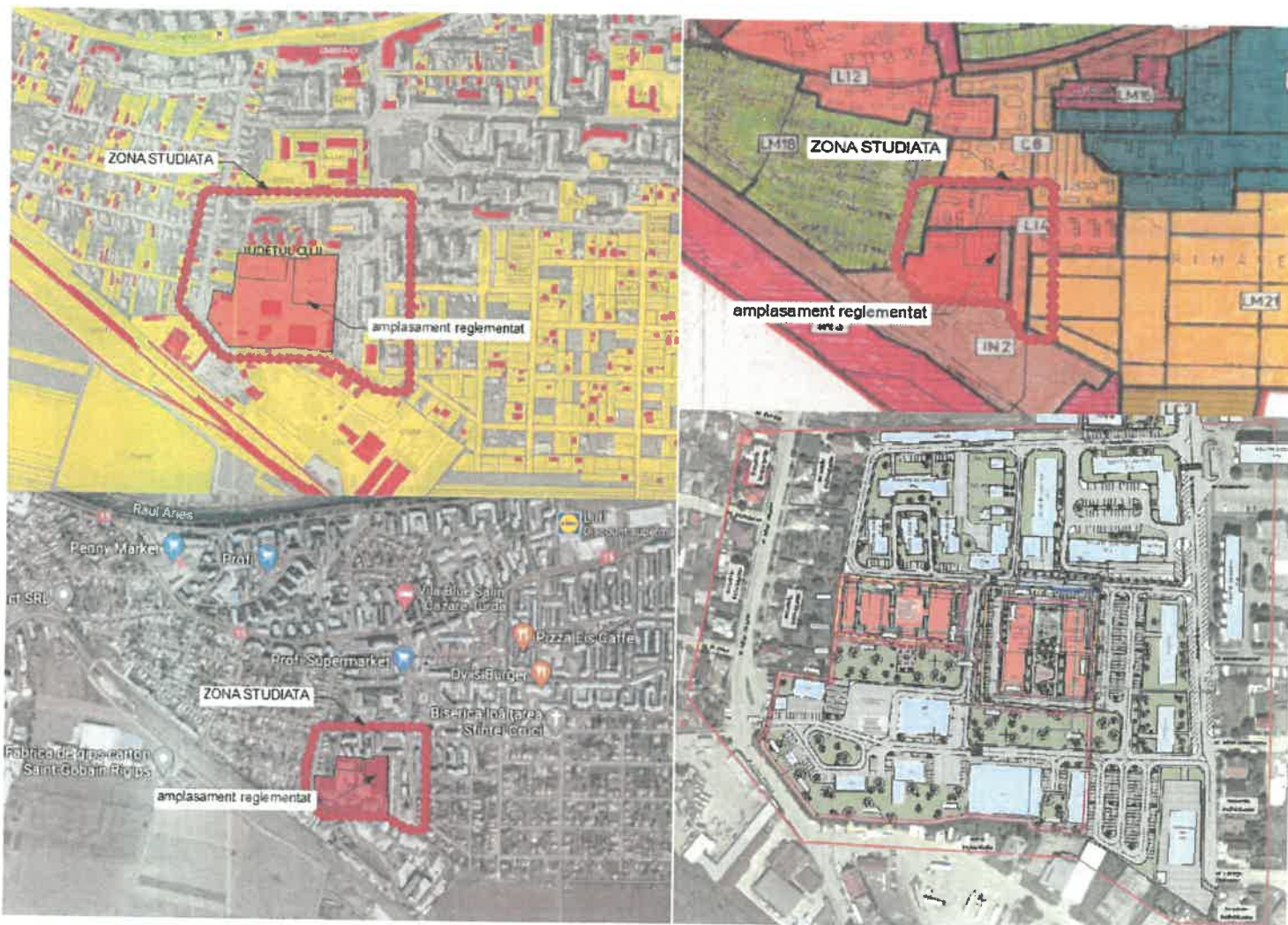
ARGUMENTARE: realizarea ansamblu rezidential cu functiuni mixte din fonduri private

INIȚIATOR: Maier Mihai Andrei /// str. Ion Sion , nr.15, Mun. Turda, jud. Cluj

Magda Adrian Marian /// str. Constantin Brancusi, nr.16, Mun. Turda, jud. Cluj

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII

privind propunerile de elaborare: PLAN URBANISTIC ZONAL



1. Persoane responsabile cu informarea si consultarea publicului: **Marin Fantana, Soran Cheveresan,**
Primaria mun. Turda, P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28
2. Consultare :**1. DOCUMENTATIE EXPUSA LA PRIMARIA TURDA,** mun. Turda, P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28
2. DOCUMENTATIE EXPUSA PE SITE-UL PRIMARIEI TURDA :
www.primariaturda.ro/primaria-turda/informatii-publice/anunturi/
3. PANOU EXPUS LA AMPLASAMENT, str. Tineretului, nr.26B, Turda, jud.Cluj
3. Etapele preconizate pentru consultarea publicului la faza de PROPUNERE :

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA PROPUNERE

- 3.1. - MEDIATIZARE/ CONSULTARE - FAZA PROPUNERE PUZ : 27.04.2022 – 22.05.2022
- 3.2. - RASPUNSURI LA OBSERVATII- FAZA PROPUNERE PUZ : 23.05.2022 – 27.05.2022

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita zona reglementata/ Limita de proprietate
- Constructii propuse
- Constructii existente
- Dale inerbate
- Circulatii auto incinta
- Spatii verzi
- Zona de joaca pentru copii
- Vegetatie plantata
- Acces auto incinta
- Acces pietonal incinta
- Acces pietonal cladire

L4 1
CF 57034-7171.00 mp
 Sc.Corp1=938.17 mp
 Sc.Corp2=938.17 mp
Sc.total.PROP.=1876.34mp
 Sd.Corp1=8443.62 mp
 Sd.Corp2=8443.62 mp
Sd.total.PROP.=16887.24 mp
 S.circ.auto=1502.32 mp
 S.circ.pietonala=1147.07 mp
 S.zona.joaca=129.90 mp
 P.O.T.=26.17% // C.U.T.=2.35
 P.O.T.MAX.propus=35%
 C.U.T.MAX.propus=2.70
 Procent minim spatii verzi=25%
 (din care 5% spatii verzi publice)
 REGIM MAX. INALTIME -9 niveluri

IS1
CF 65819-3876.00 mp
 Sc.PROP.=1765.82 mp
 Sd.PROP.=1765.82 mp
 P.O.T.PROP.=45.56%
 C.U.T.PROP.=0.455
 P.O.T.MAX.propus=65%
 C.U.T.MAX.propus=1.30
 Procent minim spatii verzi=20%
 REGIM MAX. INALTIME -2 niveluri

IS2
CF 65818-23541.00 mp
 Sc.EXISTENTE=4186.00 mp
 Sd.EXISTENTE=4186.00 mp
 P.O.T.EXISTENTE=17.78%
 C.U.T.EXISTENTE=0.17
 P.O.T.MAX.propus=50%
 C.U.T.MAX.propus=2.00
 Procent minim spatii verzi=20%
 REGIM MAX. INALTIME -7 niveluri

S.TEREN REGLEMENTAT=34.588 mp
 SC.PROP.=7828.16 mp
 SD.PROP.=22839.06 mp
 POT.PROP.=22.63%/CUT.PROP.=0.66

- Zona neconstruabila
- Zona construabila

Imobil teren in Suprafata=671.00

mp trecut prin cedare din proprietatea privata a proprietarilor Maier Mihai Andrei si Magda Adrian Marian, in proprietatea Municipiului Turda, Domeniului Public ; in vederea reconfigurarii strazii Tineretului



VERIF/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT GENERAL	S.C. LSS CONSULTING S.R.L.			beneficiar:	Pr.Nr
	str. Constantin Brancoveanu, ap 3, Cluj Napoca, jud. Cluj			MAIER MIHAI ANDREI // str. Ion Sion, nr.15, Mun. Turda, jud.Cluj	2/2021
	CUJ: 30717377 // J12/2615/2012			MAGDA ADRIAN MARIAN // str. Constantin Brancusi, nr.6, Mun. Turda, jud.Cluj	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	1:1500	Faza	
SEF PROIECT	arh. Claudiu Piper		Scara	PUZ	
PROIECTAT URB.	arh. Cosmin Chisu		Data:	titlu plansa:	
			04/2022	PLAN DE REGLEMENTARI	
				U.05	

