Nr. proiect/data: 222/05.12.2024
Compartiment Relația cu Consiliul Local

| Direcția Economică | Direcția Impozite și Taxe | 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<br>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 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, județul Cluj, întrunit în ședință publică extraordinară, în data de .....,**

**Având în vedere:**

Raportul de specialitate al S.U.A.T.C. nr. 27334 /___.11.2024, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. 10/10.11.2023 în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru investiția propusă,

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

**Luând în dezbatere**:

*-Proiectul de hotărâre nr. ..... Privind*. **P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN,** str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

*-Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. .....*, 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,

**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;*

**Ținând seama de prevederile *Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative***, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale *Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda*,

**În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ***, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar ...*, propun Consiliului local al Municipiului Turda adoptarea următorului

## PROIECT DE HOTĂRÂRE:

**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 Şef/ C.T.A.T.U. nr.22 din 16.10.2024 şi a Raportului asupra informării şi 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 folosinţă vie, teren liber de construcţii, proprietari tabulari MARIŞ 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 şi studierea extinsă a zonei în scopul construirii a 2 locuinţe individuale pe parcelă în zona unde conform restricţiilor din regulament PUG/RLU: nu se vor autoriza construcţii izolate în interiorul parcelelor, cu excepţia celor specifice activităţilor de viticultură şi vinificaţie.

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidenţial şi specific viticol s-a studiat suprafaţa 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 locuinţe pe lot cu front la stradă, anexe gospodăreşti şi viticole/ vinificaţie. *Zona de construibilitate se va stabili în distanţa de 50-80m de la limita aliniamentului stradal în funcţie de condiţionările zonei de protecţie a conductei magistrale de transport gaze naturale.*

**Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă:** minim H/2 din înălţimea celei mai înalte construcţii, distanţa conform OMS 119/2014 actualizat şi republicat, NP 118/1999

- **Funcţiuni predominante:** Locuire individuală de tip rural - nu se modifică conf PUG/RLU.
- **Funcţiuni 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.
- **Funcţiuni permise cu condiţionări:** alimentaţie publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari
- **Funcţiuni interzise:** locuinţe colective, activităţi industriale, servicii poluante, dotări care implică aflux de public şi trafic rutier
- **Restricţii**: U.T.R. aparţine zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuinţe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodăreşti şi anexe viticole/ vinificaţie.
- Aspectul exterior al construcţiilor: se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare şi adecvate sitului şi funcţiunii zonei.

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

- **Hmax= 2 nivele supraterane** -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%
- **CUTmax= 0,3 UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect =0,24
- **Spaţii verzi amenajate la sol = minim 35%,** realizat proiect =72,09%
- Retrageri:
- **Retragerea minimă faţă de aliniament str Dealul Zânelor** = 25,00 în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecţie a conductei TRANSGAZ( conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicţie de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
- **Retragerea minimă faţă de limita laterală nord-vestică** = 0,60m.
- **Retrageri minime faţă de limita laterală sud-estică** = 3,00m
- **Retrageri minime faţă de limita posterioară** = zona de construibilitate *în distanţa de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spaţiu verde şi plantaţie de vie.*
- **Circulaţii şi 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 şi trotuar pe latura sudică şi rigolă, şi 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. RETELE DE APA

Alimentarea cu apa – prin puț forat (sursa proprie)

2. RETELE 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. RETELE DE GAZE NATURALE

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

4. RETELE 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 ..... 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, ....., 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

**Avizat pentru legalitate,**
**Secretarul general al Municipiului Turda, Județul Cluj**
**Elena-Mihaela MĂRGINEAN**

**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL CLUJ**
**MUNICIPIUL TURDA**
**PRIMAR**
**Nr.13737/05.11.2024**

**REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE**
**la *Proiectul de hotărâre nr.* .....**
***privind* P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj**

**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 Primarul Municipiului Turda, 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. 27334 /__.11.2024, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. 10/10.11.2023 în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru investiția propusă,
- 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. 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 construibilitate 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

- **Funcţiuni interzise:** locuinţe colective, activităţi industriale, servicii poluante, dotări care implică aflux de public şi trafic rutier
- **Restricţii**: U.T.R. aparţine zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuinţe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodăreşti şi anexe viticole/ vinificaţie.
- Aspectul exterior al construcţiilor: se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare şi adecvate sitului şi funcţiunii zonei.

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

- **Hmax= 2 nivele supraterane** -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%
- **CUTmax= 0,3 UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect =0,24
- **Spaţii verzi amenajate la sol = minim 35%,** realizat proiect =72,09%
- Retrageri:
- **Retragerea minimă faţă de aliniament str Dealul Zânelor** = 25,00 în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecţie a conductei TRANSGAZ( conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicţie de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
- **Retragerea minimă faţă de limita laterală nord-vestică** = 0,60m.
- **Retrageri minime faţă de limita laterală sud-estică** = 3,00m
- **Retrageri minime faţă de limita posterioară** = zona de construibilitate *în distanţa de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spaţiu verde şi plantaţie de vie.*
- **Circulaţii şi 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 şi trotuar pe latura sudică şi rigolă, şi propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsură ce zona se va mobila cu construcţii. **Staţionarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spaţiilor publice. Necesarul de parcaje 1-2 locuri de parcare pentru 1 locuinţă.

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

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

1. RETELE DE APA

Alimentarea cu apa – prin puţ forat (sursa proprie)

2. RETELE DE CANALIZARE

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

3. RETELE DE GAZE NATURALE

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

4. RETELE ELECTRICE

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

Aceste soluţii sunt provizorii pana la extinderea reţelelor edilitare publice amintite.

- **Având în vedere absenţa reţelei de apă în zonă se va obţine avizul ISU pentru amplasament locuinţe**

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ;

**Propun:** *adoptarea Proiectului de hotărâre nr. ..... privind* P.U.Z./R.L.U. **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN,** str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, iniţiat de către Primarul Municipiului Turda, Judeţul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

**INIŢIATOR,**
**PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEŢUL CLUJ**
**CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI CADASTRU
Nr. 27334 /05.12.2024

# RAPORT DE SPECIALITATE

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

**OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE** privind aprobare **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 de oportunitate nr. 10/10.11.2023 și în baza Avizului Arhitectului Şef/ C.T.A.T.U. nr.22 din 16.10.2024;**

**generat de imobilele *4) 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, cu următoarele condiții:

**Inițiator**: persoană fizică, **MARIȘ MARIA LUCIA**, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Dr. Ion Rațiu, nr. .52-54, jud. Cluj.
**Proiectant**: SC ATELIER UNU PLUS UNU SRL CUI 37861360, Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 8A1, ap.46, jud. Cluj
**Specialist cu drept de semnătură RUR**: Arh. Nicolae Mirișan - RUR (D3 DZ0 E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul este teritoriu intravilan, în Cartierul Sândulești, în vestul mun. Turda, jud. Cluj – teren construit, cu vecinătăți:

- la nord-est - domeniu public str. Dealul Zânelor
- la nord-vest - teren intravilan proprietate privată.
- la sud -est - teren intravilan proprietate privată.
- la sud-vest - teren intravilan proprietate privată.

Suprafața teritoriului supus reglementării urbanistice prin P.U.Z. este de 2.942,00 mp

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : *U.T.R.:* LR4:**
***Localizare:*** Cartierul Sândulești.
***Delimitări:*** Str. Cheii, DN 1 Variantă, Limita nordică și vestică conform schița anexată. (Dealul Zânelor)
***Funcțiunea Dominantă:*** Locuire individuală de tip rural
***Funcţiuni Complementare:*** Culturi agricole
***Disponibilități De Teren:*** Teren parțial neconstruit
***Caracteristicile Fondului Construit Existent:*** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea
***Elemente Protejate:*** Sit arheologic
***Reglementări Propuse: Permisiuni:*** Se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; Se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești și adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici.
***Restricții:*** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică
Nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.
***Indici De Control:*** H Maxim= 2 Nivele; P.O.T. Maxim = 30%; C.U.T. Maxim = 0,3

***Notă:*** se instituie interdicție temporară de construcție pe zona de protecție a magistralei de transport gaze naturale până la devierea acesteia pe noul traseu.

**Zona este grevată: zonă protecție traseu conductă TRANSGAZ**

**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 construibilitate 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.
- **Funcţiuni 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.
- **Funcţiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari
- **Funcţiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflux 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 şi adecvate sitului şi funcțiunii zonei.

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

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

- **Hmax= 2 nivele supraterane** -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%
- **CUTmax= 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. RETELE DE APA

Alimentarea cu apa – prin puț forat (sursa proprie)

2. RETELE 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. RETELE DE GAZE NATURALE

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

4. RETELE 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.

În urma şedinţei 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 - **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, 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. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj

Arhitect Şef,
arh. Soran CHEVEREȘAN

ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FÂNTÂNĂ

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către UAT de bază

ANEXA nr.3
La Regulamentul de organizare şi funcţionare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a Municipiului Turda

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Aprobat,
Primar,
Cristian Octavian MATEI

Ca urmare a cererii adresate de*1) **MARIŞ MARIA LUCIA** cu domiciliul/sediul *2) în judeţul Cluj, municipiul Turda, cod poştal-, str. Dr. Ion Raţiu , nr.52-54 , bl. -, sc.- , etaj-, ap-, telefon/fax 0751244795, e-mail atelierunuplusunu@gmail.com, înregistrată la nr. 31499/453 din 16.08.2023

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE / INIŢIERE/**
**Nr. 10 /10.11.2023**

**pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN,** zona Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, analizat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de **17.07.2023,**

**generat de imobilele *4) teren intravilan cu C.F. nr. 65216** Turda nr. cad. **65216,** S=2.942mp, categorie de folosinţă vie, teren liber de construcţii, proprietari tabulari **MARIŞ MARIA LUCIA** în cotă de 1/1,
cu următoarele condiţii:

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

Conform anexei *5) la prezentul aviz, imobilul este delimitat: la nord-est de domeniu public str. Dealul Zânelor, la nord-vest, la sud-vest şi sud-est de teren intravilan proprietate privată.

- Având în vedere că zona străzii Dealul Zânelor nu este construită fiind destinată locuirii şi activităţii de viticultură, se va prezenta la nivel de studiu urbanistic o zonă delimitată:
  - la nord de str. Dealul Zânelor,
  - la sud de str. Cheii,
  - la vest de limita intravilanului,
  - la est de strada Alba-Iulia DN1/E81
- pe suport cadastral/topografic existent şi ortofotoplan.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:

Terenul aparţine UTR LR4 pe limita cu UTR DT2, în intravilanul municipiului Turda în Cartierul Sânduleşti, zonă rezidenţială de tip rural cu specific pentru activităţi de viticultură şi vinificaţie, zonă protejată cu valoare arheologică cu zonă de protecţie a magistralei de transport gaze naturale cu interdicţie temporară de construire.
***Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior U.T.R.:*** **LR4:**
***Localizare:*** Cartierul Sânduleşti.
***Delimitări:*** Str. Cheii, DN 1 Variantă, Limita nordică şi vestică conform schiţa anexată. (Dealul Zânelor)
***Funcţiunea Dominantă:*** Locuire individuală de tip rural
***Funcţiuni Complementare:*** Culturi agricole
***Disponibilităţi De Teren:*** Teren parţial neconstruit
***Caracteristicile Fondului Construit Existent:*** Regim de înălţime preponderent parter, stare mediocră şi rea
***Elemente Protejate:*** Sit arheologic
***Reglementări Propuse:Permisiuni:*** Se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcţiilor existente, modificare de funcţiuni; Se pot autoriza locuinţe individuale, dotări aferente

zonei de locuit, anexe gospodăreşti şi adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici.

***Restricţii:*** U.T.R. aparţine zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică

Nu se vor autoriza construcţii izolate în interiorul parcelelor, cu excepţia celor specifice activităţilor de viticultură şi vinificaţie.

***Indici De Control:*** H Maxim= 2 Nivele; P.O.T. Maxim = 30%; C.U.T. Maxim = 0,3

***Notă:*** se instituie interdicţie temporară de construcţie pe zona de protecţie a magistralei de transport gaze naturale până la devierea acesteia pe noul traseu.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Se propune reglementarea parcelei şi studierea zonei în scopul construirii a 2 locuinţe individuale pe parcelă în zona unde conform restricţiilor din regulament PUG/RLU: nu se vor autoriza construcţii izolate în interiorul parcelelor, cu excepţia celor specifice activităţilor de viticultură şi vinificaţie.

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent:

- Alimentarea cu apă – prin puţ forat
- Canalizare – micro-staţie de epurare
- Alimentarea cu energie electrică - branşarea la reţeaua publică existentă în zonă

***Condiţionări din oficiu SUATC:***

- *Se va face o propunere de reglementare a zonei cu păstrarea caracterului rezidenţial şi specificului viticol al zonei din UTR LR4 privind:*
- *reglementari urbanistice: regim de înălţime, retrageri, aliniamente, indici urbanistici, zone construibile, fronturi stradale, spaţii verzi, zone protecţie, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodăreşti, etc*
- *infrastructură tehnico-edilitară*
- *infrastructură de transport auto, velo şi pietonală, posibilităţi de transport în comun*
- *reconfigurare parcelar agricol într-unul de tip urban inclusiv propuneri pentru eventuale schimbări ale formelor de proprietate pentru obiective de utilitate publică (străzi, etc)– dacă e cazul*
- *propuneri de dotări ale zonei de locuit luând în considerare cele existente pe rază de 500m faţă de zona studiată*
- *propuneri de spaţii publice: spaţii verzi amenajate şi de loisir*
- *Se vor reprezenta UTR limitrofe cu funcţiuni, limite, suprafeţe şi indici urbanistici existenţi, regim de înălţime,(GM010-2000)*
- *Zona de construibilitate se va stabili în distanţa de 50-80m de la limita aliniamentului stradal, restul va fi spaţiu verde şi vie*
- *Amenajarea de alei carosabile pe parcelă va fi minimă posibilă*
- *Spaţiul dintre faţada şi aliniament stradal se va amenaja ca şi gradina de faţadă*
- *Având în vedere absenţa reţelei de apă în zonă se va obţine avizul ISU pentru amplasament*
- *Emiterea autorizaţiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităţilor publice şi proiectului pentru asigurarea accesului la reţeaua publică de drumuri. Emiterea autorizaţiei de construcţie pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza şi distinct, anterior emiterii autorizaţiei de construire a imobilelor. Recepţia imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilităţi, drum) - recepţia parţială a imobilului (conform art.37 alin (2^1) din Legea nr.50/1991 şi art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepţiei are finalizată/funcţională infrastructura care îi deserveşte (utilităţi, drum, spaţii publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.*

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

- **Regim de înălţime propus:** Hmaxim=2 nivele supraterane;
- **P.O.T.Maxim= 30%**
- **CUT maxim = 0,30**
- **Spaţii verzi amenajate:** min 40%
- **Retrageri:** cu respectarea codului civil şi a OMS 119/2014 actualizat şi republicat
  - 6,00m faţă de aliniament stradal conform PUG/RLU şi în funcţie de zona de protecţie a magistralei de transport gaze naturale,
  - faţă de limita laterală nord-vest min. 0,60m
  - faţă de limita laterală sud-est min.3,00m,
  - faţă de limitele posterioare – se va stabili la faza PUZ

4. Dotările de interes public necesare: strada cat. IV ampriza 9,00m, dotări ale zonei de locuit (la nivel de studiu), rețele tehnico-edilitare

5. Capacitățile de transport admise: acces asigurat pentru autoutilitare de stingere a incendiilor și salubritate

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele *solicitate prin C.U. nr. 126/24.04.2023 și aviz ISU*

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
- Regulamentul local de urbanism va specifica termenul de valabilitate al PUZ aprobat.
- Proiectul va fi conformat, dacă e cazul, sesizărilor rezultate în urma consultării.
- Intervalul de timp pentru informarea și consultarea populației faza urbanistică privind PUZ/RLU este de 25+2 zile calendaristice. Răspunsul în cazul sesizărilor se face obligatoriu în următoarele 3 zile lucrătoare.
- Intervalul de timp pentru informarea-consultarea proiectului de hotărâre privind PUZ/RLU înaintat Consiliului Local este de 30+2 zile lucrătoare, după care se va promova spre aprobare.

8. Condiția de avizare oportunitate P.U.Z. : Beneficiarul va suporta toate cheltuielile

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. *195/19.06.2023* emis de Primăria Turda.
Achitat taxa de aviz de oportunitate de 45,50 lei___ conform chitanței nr. 9851 din 11.12.2023.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de_____.

Arhitect-șef,
Soran Cheveresan

Șef S.U.A.T.C.,
Marin FÂNTÂNĂ

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

*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 acestela;
- 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.

**F7 - Aviz Plan urbanistic zonal**

**ANEXA nr. 7**
la Regulamentul de organizare şi funcţionare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a Municipiului Turda

**Arhitect - şef**

Urmare a cererii adresate de*1) **MARIŞ MARIA LUCIA** cu domiciliul/~~sediul~~ *2) în judeţul Cluj, municipiul Turda, cod poştal-, str. Dr. Ion Raţiu , nr.52-54 , bl. -, sc.- , etaj-, ap-, telefon/fax 0751244795, e-mail atelierunuplusunu@gmail.com, înregistrată la nr.27334 din 1.08.2024 pentru emiterea avizului arhitectului şef,

Conform prevederilor art.37, art.57-31 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, în baza **avizului de oportunitate nr. 10/10.11.2023**, având în vedere consultarea documentaţiei în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism a municipiului Turda în şedinţa din data de 13.08.2024 se emite

**AVIZ FAVORABIL**
**Nr. 22 / 16.10.2024**

**pentru Planul urbanistic zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru*3) CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, analizat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de 03.06.2024

**generat de imobilele *4) ) teren intravilan cu C.F. nr. 65216** Turda nr. cad. **65216,** S=2.942mp, categorie de folosinţă vie, teren liber de construcţii, proprietari tabulari **MARIŞ MARIA LUCIA** în cotă de 1/1, cu următoarele condiţii:

**Iniţiator**: persoană fizică, **MARIŞ MARIA LUCIA**, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Dr. Ion Raţiu, nr. .52-54, jud. Cluj.
**Proiectant**: SC ATELIER UNU PLUS UNU SRL CUI 37861360, Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 8A1, ap.46, jud. Cluj
**Specialist cu drept de semnătură RUR**: Arh. Nicolae Mirişan - RUR (D3 DZ0 E)

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: Terenul este teritoriu intravilan, în Cartierul Sândulești, în vestul mun. Turda, jud. Cluj – teren construit, cu vecinătăţi:

- la nord-est - domeniu public str. Dealul Zânelor
- la nord-vest - teren intravilan proprietate privată.
- la sud -est - teren intravilan proprietate privată.
- la sud-vest - teren intravilan proprietate privată.

Suprafaţa teritoriului supus reglementării urbanistice prin P.U.Z. este de 2.942,00 mp

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : *U.T.R.:* LR4:**
***Localizare:*** Cartierul Sândulești.
***Delimitări:*** Str. Cheii, DN 1 Variantă, Limita nordică şi vestică conform schiţa anexată. (Dealul Zânelor)
***Funcţiunea Dominantă:*** Locuire individuală de tip rural
***Funcţiuni Complementare:*** Culturi agricole
***Disponibilităţi De Teren:*** Teren parţial neconstruit
***Caracteristicile Fondului Construit Existent:*** Regim de înălţime preponderent parter, stare mediocră şi rea
***Elemente Protejate:*** Sit arheologic
***Reglementări Propuse: Permisiuni:*** Se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcţiilor existente, modificare de funcţiuni; Se pot autoriza locuinţe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodăreşti şi adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici.
***Restricţii:*** U.T.R. aparţine zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică
Nu se vor autoriza construcţii izolate în interiorul parcelelor, cu excepţia celor specifice activităţilor de viticultură şi vinificaţie.
***Indici De Control:*** H Maxim= 2 Nivele; P.O.T. Maxim = 30%; C.U.T. Maxim = 0,3

***Notă:*** se instituie interdicţie temporară de construcţie pe zona de protecţie a magistralei de transport gaze naturale până la devierea acesteia pe noul traseu.

**Zona este grevată: zonă protecţie traseu conductă TRANSGAZ**

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

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidenţial şi specific viticol s-a studiat suprafaţa 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 construibilitate 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.
- **Funcţiuni 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.
- **Funcţiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari
- **Funcţiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflux 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 supraterane** -nu se modifică conf PUG/RLU = (S)+P+1(M); Hmax cornișă=6,00m,
- **POTmax= 30% UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; POT realizat proiect = 15,84%
- **CUTmax= 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 studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.
  1. RETELE DE APA
  Alimentarea cu apa – prin puț forat (sursa proprie)
  2. RETELE 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. RETELE DE GAZE NATURALE
  Nu este cazul, încălzirea se va face prin combustibil solid lemnos.
  4. RETELE 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.

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 - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, 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 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 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 FÂNTÂNĂ

CS/2EX
ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U. 50,0 LEI cu chitanța fiscală nr. 33167 ELIBERAT 05.09.2024
ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. 271.0 LEI cu chitanța fiscală nr. 37128 ELIBERAT 22.10.2024

*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.

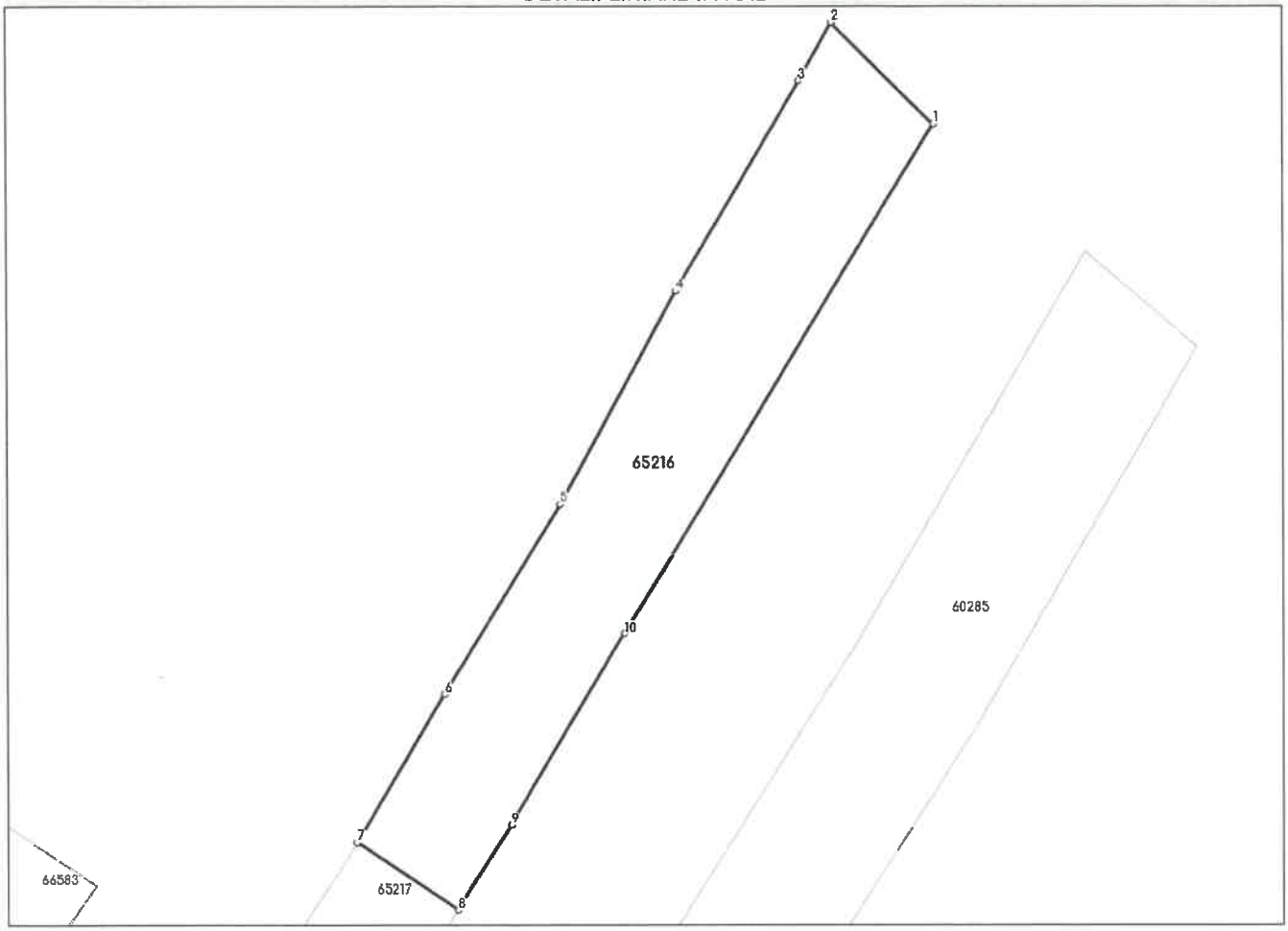
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 65216 | 2.942 | Terenul este neimprejmuit. |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | vie | DA | 2.942 | - | - | 3054 | |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | 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 sfârşit | 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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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.

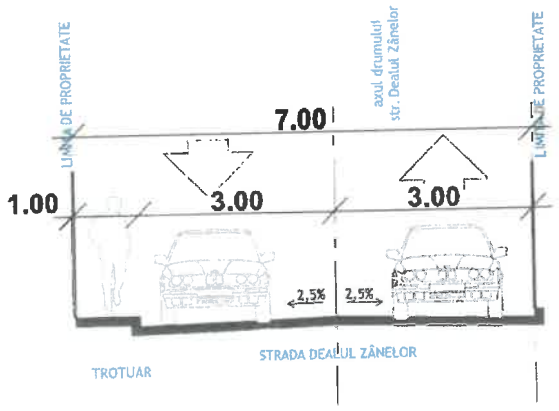
**Data şi ora generării,**
05/12/2024, 13:51

# "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 Li
- Limita de construibilitate - limita maxima a suprafetei in interiorul careia pot fi amplasate viitoarele constructii
- Retragere față de aliniament
- Traseu conductă Transgaz
- Construcții propuse prin P.U.Z.
- Strada existentă drum local, str. Dealul Zânelor
- Zonă de protecție a conductei de Transgaz
- Zonă de construibilitate
- 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

U.T.R. - DT2

Teren liber de constructii

retragere minimă față de aliniament 25m

retragere minimă față de limita laterală vestică - 0.6m

retragere minimă față de limita laterală estică - 5m

Strada Dealul Zânelor

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

P.T.1

P.G.

Locuință P+1 $S_{constr.}$=244,05 m²

retragere 32m mentionata in aviz TRANSGAZ

retragere față de aliniament - 25m conform PUG Turda

CF nr. 65216 Turda
$S_{TEREN}$ = 2942 m²
proprietar
Mariș Maria Lucia

U.T.R. - LR4

Teren liber de constructii

Locuință P+1 $S_{constr.}$=222,10 m²

limită construibilitate 100m față de aliniament

zonă de construibilitate

SZ_LR4-01

65217

Teren liber de constructii

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autorizația de construire
Nr. 22 din 16.10.2024
Arhitect șef

60285

**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 OBȚINERE 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 proiecție Stereografic 1970**
**Sistem de cote Marea Neagră 1075**

**Indici urbanistici**

**P.O.T. maxim: 30%**
**C.U.T. maxim: 0,3**

**Conform P.U.G. TURDA**

**P.O.T. propus: 15,84 %**
**C.U.T. propus: 0,24**

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Nicolae A. A. MIRIȘAN
arhitect-urbanist
$D_3 D_{ZD} E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CF nr. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| | X [m] | Y [m] | |
| 100 | 563437.947 | 405718.393 | 93.455 |
| 101 | 563358.166 | 405669.723 | 34.974 |
| 102 | 563328.049 | 405651.943 | 15.655 |
| 103 | 563314.757 | 405643.673 | 19.037 |
| 104 | 563325.374 | 405627.872 | 26.989 |
| 105 | 563348.620 | 405641.584 | 34.932 |
| 106 | 563378.447 | 405659.767 | 37.936 |
| 107 | 563411.838 | 405677.773 | 38.242 |
| 108 | 563444.712 | 405697.311 | 10.495 |
| 109 | 563453.800 | 405702.561 | 22.405 |
| S(Contur)=2942.05mp P=334.119m | | | |

**Bilanț teritorial C.F. nr. 65216 Turda**

| FUNCȚIUNI | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|---|---|---|---|
| | Suprafața (mp) | procent (%) | Suprafața (mp) | procent (%) |
| Construcții | | | 466,15 | 15,84 |
| Alei carosabile, trotuare | | | 355,10 | 12,07 |
| Spații verzi înierbate | | | 2120,75 | 72,09 |
| TOTAL | | | 2942 | 100 |

SC Atelier unu plus unu SRL
str. Soporului, nr. 8, A1, ap. 46, Cluj-Napoca, jud. Cluj

atelier

| | NUMELE | SEMNATURA |
|---|---|---|
| Sef proiect | arh. Călin Santa | |
| Specialist RUR | urb. Nicolae Mirisan | |
| Proiectant arh. | arh. Călin Santa | |
| Desenat | arh. Călin Santa | |

Scara: 1:500

Data: Oct. 2024

Beneficiar: Mariș Maria-Lucia

Adresă 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

Proiect nr. 14/2023

Titlu proiect: "ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Faza: PUZ

Titlu plansa: Reglementări urbanistice - Detaliu

Plansa nr.: A 05

"ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Reglementari urbanistice - Zonificare
Scara 1:2000

## Indici urbanistici

P.O.T. maxim: 30%
C.U.T. maxim: 0,3

Conform P.U.G. TURDA

**P.O.T. propus: 15,84 %**
**C.U.T. propus: 0,24**

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 OBȚINERE 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 proiecție Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagră 1075

limită construibilitate 100m față de aliniament
ax conductă de gaz TRANSGAZ
U.T.R. - DT2
PARCELA STUDIATĂ
retragere minimă față de aliniament 25m
zonă construibilitate
retragere minimă față de aliniament 15-25m
U.T.R. - LR4
posibilă parcelare
Comuna Mihai Viteazu
Strada Cheii
Strada Dealul Zânelor
retragere 32m mentionata in Aviz TRANSGAZ
SZ_LR4-01
retragere de 32m de la axul conductei de gaz TRANSGAZ
ax conductă de gaz TRANSGAZ
U.T.R. - DT2
retragere de 32m de la axul conductei de gaz TRANSGAZ
retragere minimă față de aliniament 15-25m
limită construibilitate 100m față de aliniament
vegetație spontană/ viță de vie - zonă de protecție
posibilă funcțiune mixtă
U.T.R. - LC4
U.T.R. - LM22
DN1E81
vegetație spontană/ viță de vie - zonă de protecție
retragere minimă față de aliniament 15-25m
zonă construibilitate
U.T.R. - LR4
posibilă mobilare
vegetație spontană/ viță de vie- zonă de protecție
limită construibilitate 100m față de aliniament
retragere de 32m de la axul conductei de gaz TRANSGAZ
retragere minimă față de aliniament 15-25m
zonă construibilitate
terenuri arabile - zonă de protecție a conductei de Transgaz
Strada Cheii
U.T.R. - LM22
ax conductă de gaz TRANSGAZ
retragere minimă față de aliniament 15-25m
limită construibilitate 100m față de aliniament

## LEGENDA

**LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z. - posibilă dezvoltare urbanistică a zonei
- LIMITA ZONĂ REGLEMENTATĂ - Sz_LR4-01
- PARCELA, nr. cad. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE - limita maxima a suprafetei in interiorul careia pot fi amplasate viitoare constructii
- TRASEU CONDUCTĂ DE GAZ TRANSGAZ
- RETRAGERE DE LA CONDUCTA DE GAZ - 32m
- RETRAGERE FATADE ALINIAMENT - 15-25m

**REGLEMENTARI**
- CONSTRUCTII PROPUSE PRIN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE drum local existent

**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 agricole
- U.T.R. VA5 - Vegetatie spontana/ Zona verde de protectie
- U.T.R. LM22 - Zonă destinată locuințelor individuate de tip urban și dotărilor aferente.
- U.T.R. - LC4 - Zonă cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri, cu funcțiuni complementare locuirii și spații verzi de agrement
- Zonă de căi de comunicație rutieră propuse pentru modernizare
- Zonă de vegetație spontană/ plantații de viță de vie - zonă de protecție Terenuri arabile/
- Posibilă zonă de funcțiuni mixte
- Construcții existente
- Posibilă mobilare
- Zonă de protecție a conductei de Transgaz
- Zonă construibilitate
- Posibilă parcelare
- Parcelare existentă

CF nr. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| 100 | 563437.947 | 405718.393 | 93.455 |
| 101 | 563358.186 | 405669.723 | 34.974 |
| 102 | 563328.049 | 405651.943 | 15.655 |
| 103 | 563314.757 | 405643.673 | 19.037 |
| 104 | 563325.374 | 405627.872 | 26.989 |
| 105 | 563348.620 | 405641.584 | 34.932 |
| 106 | 563378.447 | 405659.767 | 37.936 |
| 107 | 563411.838 | 405677.773 | 38.242 |
| 108 | 563444.712 | 405697.311 | 10.495 |
| 109 | 563453.800 | 405702.561 | 22.405 |

S(Contur)=2942.05mp P=334.119m

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autorizația de construire
Nr. 22 din 16.10.24
Arhitect șef

SC Atelier unu plus unu SRL
str. Soporului, nr. 8, A1, ap. 46, Cluj-Napoca, jud. Cluj

| | NUMELE | SEMNATURA |
|---|---|---|
| Sef proiect | arh. Călin Santa | |
| Specialist RUR | urb. Nicolae Mirișan | |
| Proiectant arh. | arh. Călin Santa | |
| Desenat: | arh. Călin Santa | |

Scara: 1:2000
Data: Oct. 2024

Beneficiar: Mariș Maria-Lucia
Adresă 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

Proiect nr. 14/2023

Titlu proiect: "ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
Faza: PUZ
Titlu planșă: Reglementari urbanistice - Zonificare
Planșa nr.: A-01